

**ПИСМЕНИ МАТЕРИАЛИ**  
**за редовно общо събрание на акционерите**  
**на „Валор Пропъртис” АДСИЦ**  
**свикано на 17.08.2020г.**

**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 и регистъра на ЮЛНЦ към Агенцията по вписванията, Министерство на правосъдието, Република България. ОС на акционерите ще се проведе на **17.08.2020** г. от 09.00 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 03.08.2020 г. Регистрацията на акционерите за участие в редовното ОС на акционерите ще се извърши от 08.15 часа до 08.50 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 [www.valorproperties.bg](http://www.valorproperties.bg) 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 и регистъра за ЮЛНЦ 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. По време на

общото събрание акционерите имат право да правят по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред, при спазване на изискванията на закона, като крайният срок, до който могат да упражнят това свое право е до прекратяване на разискванията по съответния въпрос преди гласуване на решението от общото събрание.

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, ако такъв се изисква по устава на Дружеството, съобразно решенията в обявения дневен ред на основание чл. 227, ал. 3 от ТЗ и чл. 115, ал. 12 от ЗППЦК, Общото събрание ще се проведе на 31.08.2020 г. от 09.00 часа на същото място и при същия дневен ред.

## **II. ДНЕВЕН РЕД**

1. Доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2019г.

Проект за решение: *ОСА приема доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството за 2019 г.;*

2. Доклад за дейността на Одитния комитет на Дружеството за 2019 г.

Проект за решение: *ОСА приема доклада за дейността на Одитния комитет за 2019 г.*

3. Приемане на одиторския доклад за извършения одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2019 г.;

Проект за решение: *ОСА приема одиторския доклад за извършения одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2019 г.;*

4. Приемане на одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2019 г.

Проект за решение: *ОСА приема одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2019 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 2019 г.

Проект за решение: *ОСА освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на Дружеството Борислав Кирилов Никлев, Делян Иванов Койнов, Милена Христофорова Василева за дейността им през 2019 г.;*

7. Вземане на решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2019 г.

Проект за решение: *ОСА приема решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2019 г.;*

8. Избор на регистриран одитор за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ за 2020 г.

Проект за решение: *ОСА избира за регистриран одитор за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2020 г. Светослав Димитров Димитров, Диплома №: 0766, съгласно предложение на Одитния комитет на Дружеството, да се продължи одитния ангажимент с регистрирания одитор.*

9. Продължаване на мандата на членовете на Одитния комитет

Проект за решение: *ОСА презбира членовете на одитния комитет Милена Василева, Ивайло Стоев и Юлиан Андреев, като членове на одитния комитет за следващ мандат от 3 (три) години.*

10. Определяне на нов размер на възнаграждение на член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на Дружеството

Проект за решение: ОСА приема нов размер на възнаграждението на Борислав Кирилов Никлев член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на Дружеството, като определя нов размер от 800 лв (осемстотин) лева.

**По т. 1 от дневния ред:**

Доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2019г.

Проект за решение: *ОСА приема доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството за 2019 г.;*

## ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА през 2019 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.

Акционер	Брой акции	%
ИД Надежда АД	58 500	9,00%
Ски Инжинеринг ООД	500 000	76,92%
Приват Турс 2000 ООД	30 500	4,69%
Ентра Номер Едно ЕООД	30 500	4,69%
Антуеп ЕООД	30 500	4,69%
	650 000	100%

„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 2019 г.

През 2019 г. „Валор Пропъртис“ АДСИЦ не е придобивало, притежавало и прехвърляло недвижими имоти.

На 30.01.2019 г. в Комисия за финансов надзор беше представено Уведомление за четвърто тримесечие на 2018 г. съгласно изискванията на по чл. 33а1, т. 1 от Наредба № 2 и беше публикувано на вниманието на обществеността в сайтовете [www.investor.bg](http://www.investor.bg) и [www.valorproperties.bg](http://www.valorproperties.bg) и [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)

На 27.03.2019 г. беше представен в Комисия за финансов надзор Годишен финансов отчет на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ за 2018 г. на основание чл.32 от Наредба N 2 и чл.100н от ЗППЦК Годишен доклад за дейността за 2018 г. заверен от дипломиран експерт счетоводител. Годишен финансов отчет за 2018 г. беше публикуван в сайтовете [www.investor.bg](http://www.investor.bg) и [www.valorproperties.bg](http://www.valorproperties.bg) и [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)

На 25.04.2019 г. в Комисия за финансов надзор в Комисия за финансов надзор беше представено Уведомление за финансовото състояние на дружеството за първо тримесечие на 2019 г. съгласно изискванията на чл.100о1 от ЗППЦК и чл.33а1 от Наредба 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация, същото беше публикувано на вниманието на обществеността в сайтовете [www.investor.bg](http://www.investor.bg), [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg) и [www.ffbham.bg](http://www.ffbham.bg)

На 17.05.2019 г. в Комисия за финансов надзор, Търговски регистър, [www.investor.bg](http://www.investor.bg), [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg) и [www.valorproperties.bg](http://www.valorproperties.bg) беше публикувана Покана и Материали за провеждане на редовно Общо събрание на акционерите на дружеството на 19.06.2019 г.

На 19.06.2019 г. се проведе Общото събрание на акционерите на дружеството.

Бяха взети следните важни решения:

- Приемане на одитирания Годишен финансов отчет за 2018 г. и одиторският доклад и Годишният доклад за дейността за 2018 г.;
- Избор на регистриран одитор за 2019 г. ДЕС Светослав Димитров Димитров, с диплома №766

На 30.07.2019 г. в Комисия за финансов надзор в Комисия за финансов надзор беше представен Шестмесечен финансов отчет към 30.06.2019 г. съгласно изискванията на чл.100о от ЗППЦК и чл.41 ал.2 и чл.33, ал.1 от Наредба 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация, същото беше публикувано на вниманието на обществеността в сайтовете [www.investor.bg](http://www.investor.bg), [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg) и [www.ffbham.bg](http://www.ffbham.bg)

На 30.10.2019 г. в Комисия за финансов надзор в Комисия за финансов надзор беше представен Тримесечен финансов отчет към 30.09.2019 г. съгласно изискванията на чл.100о от ЗППЦК и чл.41 ал.2 и чл.33, ал.1 от Наредба 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация, същото беше публикувано на вниманието на обществеността в сайтовете [www.investor.bg](http://www.investor.bg), [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg) и [www.ffbham.bg](http://www.ffbham.bg)

„Валор Пропъртис“ АДСИЦ приключи 2019 г. със загуба в размер на 50 хил. лева.

### 3. Финансово състояние и резултати на „Валор Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2019 г.

#### ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 31.12.2019 г.

	31.12.2019	31.12.2018
<b>АКТИВИ</b>		
<b>Текущи активи</b>		
Вземания	1	1
Парични средства и еквиваленти	357	408
<b>Общо текущи активи</b>	<b>358</b>	<b>409</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>358</b>	<b>409</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		
<b>Собствен капитал</b>		
Основен капитал	650	650
Премийни резерви	1	1
Неразпределена печалба/Непокрита загуба	(249)	(196)
Общ всеобхватен доход за текущата година	(50)	(53)
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>352</b>	<b>402</b>
<b>ПАСИВИ</b>		
<b>Текущи пасиви</b>		
Търговски и други задължения	6	7
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>358</b>	<b>409</b>

През 2019 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 357 хил. лева и вземания за 1 хил. лева вземания

Задълженията към 31.12.2019 г. са 6 хил. лева, които представляват: 3 хил. Лева към персонала, 2 хил.лева одиторски услуги и 1 хил.лева данъчни задължения.

**ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД**  
**период 01.01.2019 – 31.12.2019 г.**

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Разходи за персонала	(36)	(37)
Разходи за външни услуги	(14)	(16)
<b>Оперативна печалба(загуба)</b>	<b>(50)</b>	<b>(53)</b>
Финансови приходи	-	1
Финансови разходи	-	(1)
<b>Финансови приходи/разходи, нетно</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Печалба/загуба за годината</b>	<b>(50)</b>	<b>(53)</b>
<b>Нетна печалба за годината</b>	<b>(50)</b>	<b>(53)</b>
<b>Общ всеобхватен доход за годината</b>	<b>(50)</b>	<b>(53)</b>

Към 31.12.2019 г. дружеството не е реализирало приходи

Разходите на дружеството за периода 01.01.2019 г. - 31.12.2019 г. са 50 хил. лева, от които 36 хил. лева разходи за възнаграждения и 14 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**

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 2020 г., 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 също ще въздейства в посока постепенно изравняване на вътрешните цени с тези на останалите страни-членки. Към настоящия момент обаче и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние.

### **Политически риск**

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

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

### **Други системни рискове**

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

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

## **5. Информация, 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 2019 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 2019 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 2019 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 2019 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 2019 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 рискове**

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**

Няма промяна в управителните и надзорни органи на дружеството през отчетната година.

**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 - 4 800.00 лева.
- Делян Иванов Койнов, Зам. председател на СД – 4 800.00 лева.
- Борислав Кирилов Никлев, Член на СД и Изпълнителен директор – 21 631.89 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 приключване 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.yankov@ffbh.bg](mailto:lubomir.yankov@ffbh.bg), уеб сайт: [www.valorproperties.bg](http://www.valorproperties.bg)

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

Коронавирусът (COVID-19) беше потвърден от Световната здравна организация в началото на 2020г. и се разпространи от Китай из целия свят, причинявайки нарушения на обичайната дейност на бизнеса. На 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България обяви извънредно положение в страната заради коронавируса и въведе засилени противоепидемични мерки и ограничения.

Към датата на изготвяне на отчета в Дружеството няма регистрирани случаи на заразени от COVID-19 служители. Няма прекратени договори с клиенти и доставчици. Ръководството предприема всички препоръчани мерки за ограничаване разпространението на заразата включително чрез информиране на служителите за изпълнение на определени мерки, осигуряване на защитни предпазни средства и дезинфектанти, ограничаване на пътуванията, ограничаване достъпа на външни лица, промотиране на работата от вкъщи.

Ръководството смята разпространението на заразата за некorigиращо събитие, настъпило след отчетната дата. Тъй като ситуацията се развива изключително бързо, практически е невъзможно да се направи надеждно измерима преценка на потенциалния ефект на пандемията. Ръководството ще продължи да следи развитието на ситуацията и ще предприеме всички възможни стъпки да намали възможни последствия.

Освен оповестеното по-горе, не са настъпили събития след отчетната дата до датата, на която финансовият отчет е одобрен за издаване, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Валор Пропъртис АДСИЦ за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

## 24. Предвиждано развитие на дружеството за 2020 г.

През 2020 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. Информация по чл. 187д и чл. 247 отТърговскиязакон

Дружеството не е придобивало или прехвърляло собствени акции от учредяването му до момента на изготвянето на доклада.

Възнагражденията за 2019 г. на членовете на Съвета на директорите възлизат на 31 хил.лв. Членовете на Съвета на директорите не са придобивали, прехвърляли и не притежават акции или облигации на Дружеството.

Няма специални условия за придобиване на акции и облигации на Дружеството за членовете на Съвета на директорите.

Членовете на Съвета на директорите имат следните участия в капитала на други дружества:

- като неограничено отговорни съдружници – не участват
- като притежатели на повече от 25% от капитала на други дружества:

**Борислав Кирилов Никлев** притежава 50% от капитала на „Глобус Ин“ООД  
100% от капитала на дружество „Консордия сървисис“ ЕООД  
**Милена Христофорова Василева** -няма  
**Делян Иванов Койнов** – няма

- като членове на управителни органи и като управители или прокуристи на други дружества или кооперации:

**Борислав Кирилов Никлев** участва в управлението на следните дружества:  
„Глобус Лигъл Консулт“ЕООД – управител  
„Витоша венчърс“ АД – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор  
НИД „НАДЕЖДА“ АД - член на Съвета на директорите и изпълнителен директор

**Милена Христофорова Василева** участва в управлението на следните дружества:  
„Дебитум Инвест“ АДСИЦ –член Съвета на директорите и изпълнителен директор

**Делян Иванов Койнов** няма други участия;

Няма сключени договори от членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които се отклоняват от пазарните условия или излизат извън обичайната му дейност.

## 26. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

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

## 27. Наличие на клонове на предприятието

Към 31.12.2019 г. предприятието няма регистрирани собствени клонове.

## 28. 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 31.12.2019 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: 16.03.2020 г.**

  
**Борислав Никлев**

**Изпълнителен Директор**

**По т. 2 от дневния ред:**

Доклад за дейността на Одитния комитет на Дружеството за 2019 г.

Проект за решение: *ОСА приема доклада за дейността на Одитния комитет за 2019 г.*

**ДОКЛАД**  
**на Одитния комитет**  
**на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ, гр.София,**  
**за дейността през 2019 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 15.06.2011г. въз основа на измененията в Закона за независимия финансов одит (ДВ бр.67 от 29.07.2008г., отменен съгласно параграф 3 от ПЗР на Закон за независимия финансов одит Обн., ДВ, бр. 95 от 29.11.2016 г.), уреждащи изискванията към независимия финансов одит на предприятия, извършващи дейност от обществен интерес.

Съгласно чл.107, ал.2 от Закона за независимия финансов одит (Обн., ДВ, бр. 95 от 29.11.2016 г.), 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 изискванията на закона, с решение на Общото събрание на акционерите от 29.05.2017г. състава на одитния комитет е променен като членовете Борислав Кирилов Никлев, Делян Кирилов Койнов, са освободени, а на тяхно място за независими членове на одитния комитет са избрани Ивайло Симеонов Стоев и Юлиан Живков Андреев. Мандатът на всички членове на одитния комитет е 3 /три/ години

Действащият състав на Одитния комитет е:

Милена Христофорова василева – Председател на Одитния комитет

Ивайло Симеонов Стоев -Член на Одитния комитет

Юлиан Живков Андреев – Член на Одитния комитет

Организацията, начинът на работа, функциите, правата и отговорностите на Одитния комитет на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ са регламентирани в приетия от Общото събрание на акционерите проведено на 29.05. 2017г., в съответствие с чл. 107, ал.7 от Закона за независимия финансов одит, Статут на одитния комитет. Статутът на одитния комитет обезпечава ефективната работа на Одитния комитет, съобразно изискванията на Закона за независимия финансов одит, 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.

Настоящият доклад за 2019 г. представя работата, наблюденията и заключенията на комитета, във връзка с изпълнението на основните функции:

- наблюдава процесите по финансово отчитане;
- наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети;
- препоръчва избора на регистрираните одитори и извършва преглед на независимостта им в съответствие с изискванията на ЗНФО и Регламент 537/2014;
- други функции, и ангажименти, регламентирани в ЗНФО и Регламент 537/2014;



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 спазва изискванията за финансова отчетност, като регулярно е предоставяло отчети и е публикувало финансова информация в законоустановените срокове и по изискуемия за това начин. Отчетите- тримесечни междинни финансови отчети и годишен финансов отчет са представяни в Комисията за финансов надзор и разкрити 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 се прилагат различни системи за контрол и управление на риска, които подпомагат дейността, 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 2019 година е Светослав Димитров Димитров, дипломиран експерт-счетоводител Диплома №: 0766, 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 2019 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 2020 година:

На основание чл.108, ал.1, т.6 от ЗНФО, комитетът направи препоръка, Общото събрание на акционерите на Дружеството да продължи одитния ангажимент и да бъде предложено на Общото събрание на акционерите за регистриран одитор който да извърши независим финансов

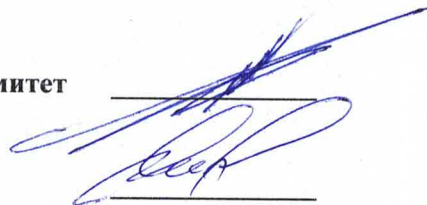
одит на Дружеството за 2020 г. и да завери годишния финансов отчет, да бъде избран Светослав Димитров Димитров, Диплома №: 0766

В хода на своята дейност Одитния 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. Становището на Одитния комитет е, че извършения за 2019г. одит от регистрирания одитор е в съответствие с нормативните изисквания за независимост, обективност, конфиденциалност, в съответствие със ЗНФО и Етичния кодекс на професионалните счетоводители.

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

Одитен комитет на " Валор Пропъртис " АДСИЦ:

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



**Ивайло Симеонов Стоев -Член на Одитния комитет**

**Юлиан Живков Андреев – Член на Одитния комитет**



юни 2020 година

**По т. 3 от дневния ред:**

Приемане на одиторския доклад за извършения одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2019 г.;

Проект за решение: *ОСА приема одиторския доклад за извършения одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2019 г.;*

## **ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

**До акционерите**

**на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС”АДСИЦ**

### **Доклад относно одита на финансовия отчет**

#### **Мнение**

Аз извърших одит на финансовия отчет на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС”АДСИЦ, съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2019 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 2019 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).

#### **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 нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Аз съм независим от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) 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 нашия одит на

финансовия отчет в България, като 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.

### **Обръщане на внимание**

Ние обръщаме внимание на Пояснително приложение 12 към финансовия отчет, в което се описват намеренията на дружеството за бъдещо развитие. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

### **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.

<b>Ключов одиторски въпрос</b>	<b>Как този ключов одиторски въпрос е адресирани при проведения от мен одит</b>
<b>1. Отрицателния финансов резултат (загуба) от минали години и от текущата година.</b>	<b>1. В тази област моите одиторски процедури включиха:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Обсъждане с ръководството намеренията му по отношение на бъдещото развитие на предприятието.</li><li>• Запознах се с пазарната конюнктура и получих уверения, че ръководството не възнамерява да преустанови дейността на предприятието в близко бъдеще. Отрицателният резултат се дължи на извършените през годината административни и управленски разходи.</li><li>• Към датата на годишния финансов отчет и към датата на настоящия одиторски доклад, предприятието</li></ul>

разполага с ликвидни средства за покриване на текущите си разходи.

- Проверих 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.

Моето 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 ни 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 на тази друга информация, от мен се изисква да докладвам този факт.

Нямаме 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 получим 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 базата на 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 разработим 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 ни 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 ни, 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 нашия 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 нашия 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, декларацията за корпоративно управление, аз изпълних процедурите, добавени към изискваните 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 ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията 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 наизвършените 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*

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена на страница 20 в 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 направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 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 нашия 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 2019 г., не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху

същественият 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 Светослав Димитров Димитров – регистриран одитор с №0766 е назначен за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г. на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС”АДСИЦ от общото събрание на акционерите, проведено на 19.06.2019 г. за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г. на Дружеството представлява първи пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от мен.
- Потвърждавам, че изразеното от мен одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- 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.

**Светослав Димитров Димитров**

**Регистриран одитор № 0766**

**Р.България**

**гр. София 1618**

**бул. “Овча Купел” № 11**

**27 април 2020 г.**



**По т. 4 от дневния ред:**

Приемане на одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2019 г.

Проект за решение: *ОСА приема одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2019 г.*



**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 декември 2019 година**

**16.03.2020 г.**

**Съвет на Директорите:**

Борислав Кирилов Никлев

Делян Иванов Койнов

Милена Христофорова Василева

**Адрес:**

Гр.София 1408

Район Триадница

Ул.Енос №2

**Обслужваща банка**

"БАНКА ДСК" ЕАД

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

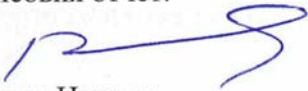
**ЕИК 201089598**


Към 31.12.2019 г.

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

	<u>Бележки</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Текущи активи</b>			
Вземания	1	1	1
Парични средства и еквиваленти	2	357	408
<b>Общо текущи активи</b>		<b>358</b>	<b>409</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>358</b>	<b>409</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Основен капитал	3	650	650
Премийни резерви	4	1	1
Неразпределена печалба/Непокрита загуба	5	(249)	(196)
Общ всеобхватен доход за текущата година	6	(50)	(53)
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>352</b>	<b>402</b>
<b>ПАСИВИ</b>			
<b>Текущи пасиви</b>			
Търговски и други задължения	7	6	7
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>6</b>	<b>7</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>358</b>	<b>409</b>

Пояснителните приложения от страница 7 до страница 23 са неразделна част от финансовия отчет.

  
 Борислав Никлев  
 Изпълнителен директор

  
 Теодора Мановска  
 Съставител на отчета

Заверил .....  
 съгласно одиторски доклад  
 от .....

0766 Светослав  
 Димитров  
 Регистриран одитор

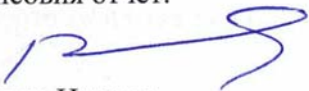
## ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД


Към 31.12.2019 г.

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

	<u>Бележки</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Разходи за персонала	8	(36)	(37)
Разходи за външни услуги	9	(14)	(16)
<b>Оперативна печалба(загуба)</b>		<b>(50)</b>	<b>(53)</b>
Финансови приходи		1	1
Финансови разходи		(1)	(1)
<b>Финансови приходи/разходи, нетно</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Печалба/загуба за годината</b>		<b>(50)</b>	<b>(53)</b>
<b>Нетна печалба за годината</b>		<b>(50)</b>	<b>(53)</b>
<b>Общ всеобхватен доход за годината</b>		<b>(50)</b>	<b>(53)</b>
Доход на акция	5	(0.0769)	(0.0813)

Пояснителните приложения от страница 7 до страница 23 са неразделна част от финансовия отчет.

  
Борислав Никлев  
Изпълнителен директор

  
Теодора Мановска  
Съставител на отчета

Заверил .....  
съгласно одиторски доклад  
от .....

0766 Светослав  
Димитров  
Регистриран одитор



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

**ЕИК 201089598**

Към 31 декември 2019 г.

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

	Осн о в е н ка пи тал	Пре мий н и ре зер ви	Не по кр и та за гу ба	Об щ все об хв ат ен до ход	Об що со бс твен ка пи тал
Салдо към 01.01.2018 г.	650	1	(146)	(50)	455
Салдо към 01.01.2018 (преизчислено)	650	1	(146)	(50)	455
Общ всеобхватен доход за годината	-	-	-	(53)	(53)
- загуба за годината	-	-	-	(53)	(53)
Разпределения на общия всеобхватен доход за годината, в т.ч.:	-	-	(50)	50	-
- към непокрита загуба	-	-	(196)	(53)	-
Салдо към 31.12.2018 г.	650	1	(196)	(53)	402
Салдо към 01.01.2019 г.	650	1	(196)	(53)	402
Салдо към 01.01.2019 (преизчислено)	650	1	(196)	(53)	402
Общ всеобхватен доход за годината	-	-	-	(50)	(50)
- загуба за годината	-	-	-	(50)	(50)
Разпределения на общия всеобхватен доход за годината, в т.ч.:	-	-	(53)	53	-
- към непокрита загуба	-	-	-	-	-
Салдо към 31.12.2019 г.	650	1	(249)	(50)	352

Пояснителните приложения от страница 7 до страница 23 са неразделна част от финансовия отчет.

Борислав Никлев  
Изпълнителен директор

Теодора Мановска  
Съставител на отчета

Заверил .....  
съгласно одиторски доклад  
от ..... 2020

0766 Светослав  
Димитров  
Регистриран одитор

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

**ЕИК 201089598**

За периода 01.01.2019 – 31.12.2019 г.

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

	<u>Бележки</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>			
Плащания на доставчици		(16)	(17)
Възстановени данъци (без данъци върху печалбата)		-	-
Плащания на и от името на персонала		(36)	(37)
Други постъпления (плащания), нетно			4
<b>Нетни парични потоци от оперативната дейност</b>		<u><b>(52)</b></u>	<u><b>(50)</b></u>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ</b>			
Получени лихви по депозити		<u>1</u>	<u>2</u>
<b>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</b>		<u><b>1</b></u>	<u><b>2</b></u>
<b>Нетно увеличение/намаление на паричните средства и паричните еквиваленти</b>		<b>(51)</b>	<b>(48)</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода</b>		<u><b>408</b></u>	<u><b>456</b></u>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на периода</b>		<u><u><b>357</b></u></u>	<u><u><b>408</b></u></u>

Пояснителните приложения от страница 7 до страница 23 са неразделна част от финансовия отчет.

Борислав Никлев  
Изпълнителен директор

Теодора Мановска  
Съставител на отчета

Заверил .....  
съгласно одиторски доклад  
от ..... 2020

0766 Светослав  
Димитров  
Регистриран одитор

## 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 31.12.2019 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).

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

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

• *МСФО 16 Лизинги (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., приет от ЕК). Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинга чрез налагане на нов модел с цел да осигури по-достовърно и адекватно представяне на тези сделки най-вече при лизингополучателя.*

Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за лизинга – МСС 17, като ще се отрази главно върху счетоводството на лизингополучателите и ще доведе до признаването на почти всички лизинги по баланса. Стандартът премахва текущото разграничение между оперативен и финансов лизинг и изисква признаване на актив (правото да се използва лизинговия обект) и финансов пасив, за да се плащат наеми за почти всички договори за лизинг. Възможно е изключение за краткосрочните и нискоэффективните лизинги. Отчетът за печалбата или загубата също ще бъде засегнат, тъй като общият разход обикновено е по-висок през по-ранните години на лизинговия договор и по-нисък в по-късните години. Освен това оперативният разход се заменя с лихви и амортизация, така че ключовите показатели като EBITDA ще се променят. Оперативните парични потоци ще бъдат по-високи, тъй като плащанията в брой за основната част от лизинговия пасив се класифицират в рамките на финансовите дейности. Само частта от плащанията, отразяващи лихвата, може да продължи да се представя като оперативни парични потоци.

а) При лизингополучателите водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на еднотипен модел на счетоводно балансово третиране на лизинга – за всички лизингови договори с реална продължителност от повече от 12 месеца ще се признава актив под формата на „право на ползване“, който ще се амортизира за периода на договора, и респективно, ще се отчита финансов пасив за задължението по тези договори. Това е и съществена промяна спрямо текущата отчетна практика. За краткосрочни или на много ниска цена лизинги се допуска изключение и запазване на досегашната практика;

б) При лизингодателите няма да има съществени промени в отчетната практика и те ще продължат да отчитат лизингите аналогично на правилата на стария стандарт МСС 17 – като оперативни и финансови. Доколкото новият стандарт дава по-цялостна концепция, следва да се направи и от тяхна страна един по-подробен анализ на условията на договорите и е възможно и при тях (лизингодателите) да настъпят основания за рекласификация на определени лизингови сделки. Новият стандарт изисква разширяване на оповестяванията.

Ръководството е направило проучване и е определило, че промените чрез новия стандарт могат да окажат влияние върху счетоводната политика по отношение на част от договорите за оперативен лизинг, по които дружеството е лизингополучател.

• **КРМСФО 23 (променен) Несигурности при третирането на данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., прието от ЕК).** Това разяснение дава насоки за счетоводното третиране и отчитане на данъците върху дохода по МСС12, когато са налице определени несигурности по данъчното третиране. То не засяга данъци и други държавни вземания и такси, извън МСС12, нито включва специални изисквания относно лихви и други санкции, асоциирани с несигурности по данъци. Разяснението покрива следните въпроси: а) дали предприятието да преценява отделно несигурности по данъчното третиране; б) допусканията, които предприятието прави за проверка и оценка на данъчното третиране от данъчните власти; в) как предприятието определя данъчната печалба или загуба, данъчните бази, неизползваните данъчни загуби, данъчните ставки и неизползваните данъчни кредити; г) как предприятието преценява и третира промените във фактите и обстоятелствата; и д) подходът на предприятието дали ще преценява отделните несигурности на данъчното третиране поотделно или в комбинация с други.

Въпреки че няма нови изисквания за оповестяване, на предприятията се напомня общото изискване да се предостави информация за преценките и оценките, направени при изготвянето на финансовите отчети.

• **МСФО 9 (променен) – Финансови инструменти** – относно случаи на негативни компенсации при предсрочно погасяване и модификации на финансови пасиви (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., приет от ЕК). Тази промяна покрива два въпроса: а)

изменя настоящите изискванията на МСФО 9, като позволява класифицирането на определени финансови активи по амортизирана стойност и преминаването им на теста СПГЛ, независимо от наличието на условия за предсрочно погасяване с негативна компенсация. Негативна компенсация е налице, когато условията по договора позволяват на длъжника да плати предсрочно инструмента преди неговия падеж, и предсрочно платената сума може да е различна от останалите неплатени главница и лихви, но тази негативна компенсация трябва да е разумна и релевантна за ранното прекратяване на договора. Предварителното плащане само по себе си не е достатъчен индикатор за преценка, т.е. е важно е да се прецени спрямо текущо преобладаващия лихвен процент, и спрямо него - сумата на предплащането може да е и в полза на страна, инициирала го. Важно е изчисляването на компенсацията да е последователно като подход и при санкция за по-ранно плащане, и при полза от по-ранно плащане. Също така съответният актив следва да е в категорията „държан за събиране на паричните потоци” съгласно бизнес модела на предприятието; б) потвърждава, че когато даден финансов пасив, отчитан по амортизирана стойност, е модифициран без да се отписва, то ефектът от тази модификация трябва да се признае в печалбата или загубата. Ефектът се измерва като разлика между оригиналните договорени парични потоци и тези, след модификацията, дисконтирани по оригиналния ефективен лихвен процент.

Ръководството на Дружеството не очаква прилагането на тези изменения в бъдеще да окажат влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

• **Дългосрочни участия в асоциирани предприятия и съвместни предприятия**  
**Изменения на МСС 28** (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г., приет от ЕК). Измененията поясняват отчитането на дългосрочните участия в асоциирано или съвместно предприятие, които по същество представляват част от нетната инвестиция в асоциираното или съвместното предприятие, но към които не се прилага счетоводно отчитане на собствения капитал. Субектите трябва да отчитат тези интереси съгласно МСФО 9 преди да приложат изискванията за разпределение на загубите и обезценка в МСС 28.

• **Подобрения в МСФО Цикъл 2015-2017 (м. декември 2017 г.) – подобрения в МСС 23, МСС 12 и МСФО 3 във връзка с МСФО 11** (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г.) Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в приложението на правилата и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия. Основно промените са насочени към следните обекти или операции: а) поясняват, че когато едно предприятие придобива контрол над бизнес, който е съвместна дейност, то следва да преизчисли (преоцени) предишно държаните си дялове в този бизнес при прилагане на МСФО 3. Също така се уточнява, че когато едно предприятие придобие съвместен контрол в бизнес, който е съвместна дейност, то не следва да преизчислява предишно държаните дялове в него при прилагане на МСФО 11; б) поясняват, че всички данъчни последици от данъци върху доходи от дивиденди (т.е. при разпределение на печалбата) следва да се посочат в печалбата или загубата независимо как са възникнали – при прилагането на МСС 12; и в) поясняват, че ако при заеми със специални цели за финансиране на определен квалифициран актив, останат непогасени след като активът стане готов за предвидената употреба или продажба, тези заеми стават част от финансиращите средства с общо предназначение, когато се изчислява нормата за капитализация по реда на МСС 23.

• **Планиране на изменение, съкращаване или уреждане** **Изменения на МСС 19** (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г.) Измененията на МСС 19 поясняват отчитането на измененията, съкращенията и уреждането на планове с дефинирани доходи. Те потвърждават, че Дружеството трябва: а) да изчисли текущата стойност на услугата



и нетната лихва за остатъка от отчетния период след изменение, съкращаване или уреждане на плана, като използва актуализираните допускания от датата на промяната; б) всяко намаление на излишъка трябва да бъде признато незабавно в печалбата или загубата или като част от разходите за минал трудов стаж, или като печалба или загуба от сетълмент. С други думи, намаляването на излишъка трябва да бъде признато в печалбата или загубата, дори ако този излишък не е бил признат преди това поради въздействието на тавана на актива; в) да отчитат отделно промените в тавана на активите чрез други всеобхватни доходи.

Ръководството на Дружеството не очаква прилагането на тези изменения в бъдеще да окажат влияние върху финансовия отчети на Дружеството.

• **Продажба или принос на активи между инвеститор и асоциирано или съвместно предприятие** Изменения на МСФО 10 и МСС. МССС направи ограничени изменения в обхвата на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия.

Измененията поясняват счетоводното третиране на продажбите или на приноса на активи между инвеститор и неговите асоциирани или съвместни предприятия. Те потвърждават, че счетоводното третиране зависи от това дали непаричните активи, продадени или внесени в асоциирано или съвместно предприятие, представляват "бизнес" (каквото е определено в МСФО 3 Бизнес комбинации).

Когато непаричните активи представляват стопанска дейност, инвеститорът ще признае пълната печалба или загуба от продажбата или вноската на активи. Ако активите не отговарят на определението за стопанска дейност, печалбата или загубата се признава от инвеститора само до размера на инвеститорите на други инвеститори в асоциираното или съвместното предприятие. Измененията се прилагат проспективно.

\*През декември МССС реши да отложи датата на прилагане на това изменение до момента, в който МССС приключи своя изследователски проект по метода на собствения капитал.

Към датата на издаване за одобряване на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила няколко нови стандарти и разяснения, както и променени стандарти и разяснения, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството, а именно:

• **МСФО 17 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., не е приет от ЕК).** Този стандарт е изцяло нов счетоводен стандарт за всички видове застрахователни договори, вкл. за някои гаранции и финансови инструменти, като обхваща правила за признаване и оценяване, за представяне и оповестяване. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за застрахователните договори – МСФО 4. Той установява нов цялостен модел за отчитането на застрахователните договори, покриващ всички релевантни счетоводни аспекти.

Той изисква текущ модел на измерване, при който прогнозите се преизмерват за всеки отчетен период. Договорите се измерват, като се използват градивните елементи на: а) претеглени с вероятност дисконтирани парични потоци; б) изрична корекция на риска; и в) договорен марж на обслужване ("CSM"), представляващ непризнатата печалба от договора, която се признава за приход през периода на покритие.

Стандартът позволява избор между признаване на промените в дисконтовите проценти или в отчета за печалбата или загубата, или директно в друг всеобхватен доход. Изборът вероятно ще отразява начина, по който застрахователите отчитат своите финансови активи съгласно МСФО 9.

Незадължителен подход за опростено разпределение на премиите е разрешен за отговорността за оставащото покритие за краткосрочни договори, които често се записват от общото застраховане.

Има промяна в общия модел на измерване, наречен подход на "променлива такса" за някои договори, сключени от животозастрахователи, при които притежателите на полици имат дял в доходността от базовите позиции. При прилагане на метода на променливата такса, дялът на предприятието от промените в справедливата стойност на базисните позиции е включен в маржа на договорната услуга. Резултатите на застрахователите, използващи този модел, следователно вероятно ще бъдат по-нестабилни, отколкото в общия модел.

Новите правила ще се отразят на финансовите отчети и ключовите показатели за ефективността на всички предприятия, които издават застрахователни договори или инвестиционни договори с характеристики за дискреционно участие.

• **МСС 28 (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. не е приет от ЕК).** Тази промяна уточнява, че предприятието следва да прилага МСФО 9, включително изискванията за обезценка, относно участията в асоциирани или съвместни предприятия, които формират нетната инвестиция с тези дружества, и за които не се прилага отчитането по метода на собствения капитал. Промяна в намеренията или плановете на ръководството не се считат за доказателство за промяна.

• **МСФО 10 (променен) – Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС).** Тези промени са насочени към решаването на счетоводното третиране на продажбите или апортите на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия. Те потвърждават, че счетоводното третиране зависи дали продаваните активи или апортираните немонетарни активи, конституират или не по същество „бизнес“ по смисъла на МСФО 3. Ако тези активи като съвкупност не отговарят на определението за „бизнес“ инвеститорът признава печалба или загуба до процента, съответстващ на дела на другите несвързани инвеститори в асоциираното или съвместното предприятие. В случаите когато се продават активи или се апортират немонетарни активи, които като съвкупност са „бизнес“, инвеститорът признава изцяло печалбата или загубата от транзакцията. Тези промени ще се прилагат перспективно. СМСС отложи началната дата на приложение на тези промени за неопределено време.

• **Промени в Концептуалната рамка за финансово отчитане (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г.).** Тези промени включват преработени дефиниции за „актив“ и „пасив“, както и нови насоки за тяхното измерване, отписване, представяне и оповестяване. Промените в Концептуалната рамка са съпроводени с изменения в някои препратки към нея в Международните стандарти за финансово отчитане, в т.ч. МСФО 2, МСФО 3, МСФО 6, МСФО 14, МСС 1, МСС 8, МСС 34, МСС 37, МСС 38, КРМСФО 12, КРМСФО 19, КРМСФО 20, КРМСФО 22 и ПКР 32. Част от препратките насочват към коя версия на Концептуалната рамка следва се отнасят изявленията в посочените стандарти (рамката на КМСС, приета от СМСС през 2001 г., рамката на СМСС от 2010 г. или новата ревизирана рамка от 2018 г.), други изрично посочват, че дефинициите в стандарта не са актуализирани в съответствие с новите изменения в рамката.

• **МСФО 3 (променен) – Бизнес комбинации (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г.).** Тази промяна касае даденото в приложенията към стандарта определение за „бизнес“ и е свързана с трудностите, които придобиващото предприятие среща в

преценката дали се придобива бизнес или съвкупност от активи. Изменението цели: а) да изясни, че за да бъде определен като бизнес, придобитият набор от дейности и активи трябва да включва като минимум вложените ресурси и оперативни процеси, които заедно водят до създаването на продукт; б) да се стеснят дефинициите за „бизнес” и за „продукт”, като се съсредоточат до стоките и услугите, предоставяни на клиента и като се отнеме фокусът върху способността за намаляване на разходите; в) да добави насоки и илюстративни примери, които да помогнат на предприятията в преценката дали е придобит оперативен процес; г) да премахне изискването за оценка за това дали пазарните участници са в състояние да заменят липсващите ресурси и оперативни процеси в придобиваното предприятие, за да продължат да създават продукт, и д) да се добави опцията за т.нар. тест за концентрация, който позволява опростена оценка за това, дали дадена съвкупност от дейности и активи е бизнес, или не.

• **Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСС 8 Счетоводна политика, промени в приблизителните оценки и грешки** (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г.) Тези промени касаят прецизиране определението за „същественост”, посочено в двата стандарта. Според тях новото определение за същественост е: „информацията е съществена, ако пропусната, представена неточно или прикрита, би могло в разумна степен да се очаква да повлияе на решенията на основните потребители на финансовите отчети с обща цел, които предоставят финансова информация за дадено отчетно предприятие”. Налице са три нови аспекта от определението, които следва да бъдат отбелязани: а) „прикриване” – настоящото определение се фокусира само върху пропускане и неточно представяне. Заключение на СМСС е, че прикриването на съществена информация може да има същия ефект като пропускане на съществена информация; б) „очакване в разумна степен да се повлияе на решенията на основните потребители” – настоящото определение се отнася до „би могло да повлияе”, което според СМСС може да се приеме, че се изисква твърде много информация, тъй като почти всичко „би могло да повлияе” върху решенията на някои потребители, дори вероятността да е минимална; и в) „основни потребители” – настоящото определение се отнася само до „потребители”, което според СМСС може да бъде прието твърде широко, т.е. да се вземат предвид всички възможни ползватели на финансовите отчети, когато се решава каква информация да се оповести. Също така, посочват се изрично пет начина за прикриване на съществена информация: а) използване на език за съществен елемент, който е уклончив или неясен; б) информация за съществен елемент, сделка или събитие, която е разпръсната на различни места във финансовите отчети; в) несходни елементи, сделки и събития, по същество, които неподходящо са представени съвкупно; г) сходни елементи, сделки и събития, които неподходящо са представени самостоятелно; и д) съществена информация е скрита чрез несъществена информация до такава степен, че става неясно коя информация е съществена.

**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 третираат и представят като основни приходи/разходи от дейността.

#### Данъци

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

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

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

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

- 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 МСФО 9 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/свръхзадължнялост 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 МСФО 9 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.

#### Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет

Събития след датата на баланса са онези събития, както благоприятни, така и неблагоприятни, които възникват между датата на баланса и датата, на която годишният финансов отчет е одобрен за публикуване.

Коригиращи са тези събития, които доказват условия, съществували на датата на годишния финансов отчет.

Некоригиращи събития – са събития, които са показателни за условия, настъпили след датата на годишния финансов отчет.

Предприятието коригира сумите, признати във финансовите отчети, за да отрази коригиращите събития след датата на баланса и осъвременява оповестяванията.

Предприятието не коригира сумите, признати във финансови отчети, за да отрази некоригиращите събития след датата на баланса. Когато некоригиращите събития след датата на баланса са толкова съществени, че неоповестяването би повлияло на способността на потребителите на финансовите отчети да вземат стопански решения, предприятието оповестява следната информация за всяка съществена категория на некоригиращото събитие след датата на баланса:

-естеството на събитието;

-оценката на финансовия му ефект или изявление, че такава оценка не може да бъде направена.

#### 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**

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
ДДС за възстановяване	1	-
Вземане за лихва по депозити	-	1
<b>Общо:</b>	<u><b>1</b></u>	<u><b>1</b></u>

### **2. Парични средства и краткосрочни депозити**

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Парични средства в банкови сметки	2	2
Краткосрочни депозити	355	406
<b>Общо:</b>	<u><b>357</b></u>	<u><b>408</b></u>

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.:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
В началото на периода:	<u>650</u>	<u>650</u>
<b>Общо в края на периода:</b>	<b><u>650</u></b>	<b><u>650</u></b>

Към 31 декември 2019 г. акционери в Дружеството са:

<b>Акционер</b>	<b>Брой акции</b>	<b>%</b>
ИД Надежда АД	58 500	9,00%
Ски Инжинеринг ООД	500 000	76,92%
Приват Турс 2000 ООД	30 500	4,69%
Ентра Номер Едно ЕООД	30 500	4,69%
Антуеп ЕООД	30 500	4,69%
	650 000	100%

### 4. Премияен резерв:

Постъпления, получени в допълнение към номиналната стойност на акции, са включени в премияния 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 за разпределение съгл. чл. 10 ЗДСИЦ.

### 5. Финансов резултат

Към 01 Януари 2018	(196)
Печалба / Загуба за периода	<u>(53)</u>
Към 31 Декември 2018	<u>(249)</u>
Към 01 Януари 2019	(249)

Печалба / Загуба за периода \_\_\_\_\_ (50)

Към 31 Декември 2019 \_\_\_\_\_ (299)

## ДОХОД НА АКЦИЯ

Доход / (загуба) на акция преди задължителен дивидент

	31.12.2019 BGN '000	31.12.2018 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)	(50)	(53)
<b>Нетна печалба/(загуба) на акция (BGN)</b>	<b>(0,08)</b>	<b>(0,08)</b>

Загубата от текущата година се дължи на извършените през годината административни и управленски разходи. Ръководството направи оценка на способността на предприятието да продължи дейността си като действащо предприятие.

## 6. Собствен капитал

През 2019 г. дружеството реализира финансов резултат - загуба в размер на 50 хил.лв, в резултат на което в края на периода собственият му капитал е по-малък от регистрирания основен капитал.

## 7.Търговски и други задължения

	31.12.2019	31.12.2018
Търговски и други задължения	6	7
<b>Общо:</b>	<b>6</b>	<b>7</b>

Краткосрочните пасиви са формирани от провизирани разходи, начислени задължения за социални и здравни осигуровки и възнаграждения по ТД и ДУК.

## 8. Разходи за персонала

	31.12.2019	31.12.2018
Възнаграждения	36	37
<b>Общо:</b>	<b>36</b>	<b>37</b>



Разходите за възнаграждения са формирани основно от възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, в размер на 31 хил. лв.

#### 9. Разходи за външни услуги

	31.12.2019	31.12.2018
Възнаграждение на обслужващо дружество	7	8
Разходи за независим финансов одит	2	3
Други	5	6
<b>Общо:</b>	<b>14</b>	<b>17</b>

Разходите за външни услуги са формирани от възнаграждения на обслужващото дружество – 7 хил. лв. В други разходи влизат годишна такса към КФН – 2 хил.лв., такса БФБ – 1 хил. лв., такси депозитарни услуги и други – 2 хил.лв

#### 10. Данъчно облагане

Съгласно ЗКПО дейността на АДСИЦ е освободена от облагане с корпоративен данък. Дружеството е регистрирано съгласно Закона за Данъка върху Добавената Стойност на 28.12.2010 г.

#### 11. Действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на база действащо предприятие. При изготвянето на финансовия отчет, ръководният екип направи оценка на способността на предприятието да продължи дейността си като действащо предприятие. При оценката дали предположението за действащо предприятие е уместно в условията на икономическа криза, ръководството е вземало предвид цялата налична информация за бъдещето, което е най-малко 12 месеца, но без да се ограничава до дванадесет месеца от края на отчетния период. Преценката се основава на подробен анализ на факторите, свързани с текущата и очакваната рентабилност, погасителните планове на дълга, потенциални източници на подмяна на финансирането и др. Ръководният екип няма нито намерение, нито потребност да пристъпва към ликвидация на предприятието, нито обстоятелствата го принуждават да направи това, въпреки натрупаните загуби през последните години. Напротив, ръководството възнамерява да продължи дейността на дружеството. През 2019 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.

#### 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 периода, приключващ на 31 декември 2019 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 2019 година не са извършвани сделки между тях.

*Възнаграждения на ключов управленски персонал*

През годината са изплатени възнаграждения на Съвета на директорите в размер на 31 хил. лв.

*Събития след датата на отчета за финансовото състояние*

Коронавирусът (COVID-19) беше потвърден от Световната здравна организация в началото на 2020 г. и се разпространи от Китай из целия свят, причинявайки нарушения на обичайната дейност на бизнеса. На 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България обяви извънредно положение в страната заради коронавируса и въведе засилени протиепидемични мерки и ограничения.

Към датата на изготвяне на отчета в Дружеството няма регистрирани случаи на заразени от COVID-19 служители. Няма прекратени договори с клиенти и доставчици. Ръководството предприема всички препоръчани мерки за ограничаване разпространението на заразата включително чрез информиране на служителите за изпълнение на определени мерки, осигуряване на защитни предпазни средства и дезинфектанти, ограничаване на пътуванията, ограничаване достъпа на външни лица, промотиране на работата от вкъщи.

Ръководството смята разпространението на заразата за некоригиращо събитие, настъпило след отчетната дата. Тъй като ситуацията се развива изключително бързо, практически е невъзможно да се направи надеждно измерима преценка на потенциалния ефект на пандемията. Ръководството ще продължи да следи развитието на ситуацията и ще предприеме всички възможни стъпки да намали възможни последствия.

Освен оповестеното по-горе, не са настъпили събития след отчетната дата до датата, на която финансовият отчет е одобрен за издаване, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Валор Пропъртис АДСИЦ за годината, приключваща на 31 декември 2019 г.

### 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 2019 г., както и през 2018 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.

### **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 2019 г., както и през 2018 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.

**Дата: 16.03.2020 г.**

Ръководител:



Съставител:



## **„ВАЛОР ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**

### **ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.25 ОТ ЗДДСИЦ ЗА ПЕРИОДА 01.01.2019 г. – 31.12.2019 г.**

- **Информация относно относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираниите активи.**

За 2019 г. „Валор Пропъртис” АДСИЦ няма отдадени за ползване срещу заплащане активи.

- **Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираниите активи, извършена след датата на публикуване на годишния отчет или последния междинен отчет:**

През 2019 г. „Валор Пропъртис” АДСИЦ не е извършвало покупко-продажба на активи.

- **Информация относно извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти.**

За 2019 г. „Валор Пропъртис” АДСИЦ не е извършвало строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти.

- **Информация относно дела на неплатените наеми, общо от всички отдадени под наем имоти.**

Към 31.12.2019 г. „Валор Пропъртис” АДСИЦ няма отдадени под наем имоти.

16.03.2020 г.

Изпълнителен директор:

  
/ Борислав Никлев /

**Информация съгласно приложение N 11 към чл.32, ал.1, т.4, от Наредба N 2  
за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриване  
на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни  
книжа**

**1. Структура на капитала на ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ**

Към 31.12.2019 г. основният капитал на ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ възлиза на 650 000 лева, изцяло записан и внесен.

Акциите на дружеството са от един клас и са безналични, поименни, обикновени с право на един глас всяка. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял, съразмерни с номиналната ѝ стойност.

Всички акции на дружеството са допуснати за търговия на регулиран пазар – БФБ София АД.

Собственият капитал на ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ е в размер на 402 хил.лева и има следната структура:

Основен капитал – 650 хил. лева

Премии свързани с емитирани акции – 1 хил.лева

Непокрита загуба от минали години – 249 хил.лева

Счетоводната загуба за 2019 г. – 50 хил. лева

**2. Ограничения върху прехвърлянето на акции на ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ**

Към 31.12.2019 г. съгласно устава и действащите нормативни актове всички акции на дружеството са свободно прехвърляеми и не съществуват никакви ограничения за това.

**3. Информация относно прякото и непряко притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ:**

Акционери	Участие	Брой акции	Номинална стойност
1.НИД „НАДЕЖДА” АД	9%	58 500	1 лев
2.СКИ ИНЖИНЕРИНГ ООД	76.92%	500 000	1 лев

**4. Данни за акционери със специални контролни права:**

Всички акционери на дружеството са с равни права и към 31.12.2019 г. няма акционери притежаващи специални контролни права.

**5. Ограничения върху правата на глас**

Няма въведени такива ограничения.

**6. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас**

На дружеството не е известно съществуването на такива споразумения.

**7. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава**

Действащите разпоредби на Устава на дружеството, Търговския закон и ЗППЦК.

**8. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството**

Съветът на директорите на дружеството има правомощие съгласно разпоредбите на Устава, Търговския закон и ЗППЦК.

**9. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона**

Няма такива договори.

**10. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане**

Няма такива споразумения.

Дата: 16.03.2020 г.



Борислав Никлев

Изпълнителен Директор

ДО  
АКЦИОНЕРИТЕ НА ДРУЖЕСТВО  
„ВАЛОР ПРОПЪРТИС”АДСИЦ

**ДЕКЛАРАЦИЯ**

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

**Долуподписаният:**

Светослав Димитров Димитров, в качеството ми на регистриран одитор(с рег. № 0766 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 2019 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 от името на търговско дружество **СВЕТОСЛАВ ДИМИТРОВ ОДИТ ЕООД.**

В резултат на извършения от мен одит издадох одиторски доклад от **27.04.2020 г.**

**С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ както е докладвано в издадения от мен одиторски доклад относно годишния финансов отчет на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС”АДСИЦ за 2019 година, издаден на 16.03.2020 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 2019 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) (*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.** Информация относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена на страница 20 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 2019 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.7 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 2019 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.7 и 8 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 одитна годишния финансов отчет на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС”АДСИЦ за отчетния период, завършващ на 31.12.2019 година, с дата 16.03.2020 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 27.04.2020 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.*

27.04.2020 г.

Гр.София

За регистрирания одитор.....

Светослав Димитров



**ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**по чл. 100н, ал.4, т.4 от ЗППЗК**

Долуподписаните,

Борислав Кирилов Никлев, в качеството си на изпълнителен директор на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, гр.София

и

Теодора Бориславова Мановска, в качеството си на съставител на счетоводните отчети на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, гр.София

**ДЕКЛАРИРАМЕ, че**

Доколкото ни е известно комплектът финансови отчети, съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите, пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, гр.София към 31.12.2019 г.

Доколкото ни е известно Докладът за дейността към 31.12.2019 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството.

16.03.2020 г.  
гр. София

Декларатори:

1.



2.



# 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 2019 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 подзаконовни 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 предизвестие 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 брутното възнаграждение на членовете на Съвета на директорите на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ за 2019 г. възлиза общо на 31 231.89 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:*

- Милена Христофорова Василева, Председател на СД - 4 800 лева.
- Делян Иванов Койнов, Зам. председател на СД – 4 800 лева.
- Борислав Кирилов Никлев, Член на СД и Изпълнителен директор – 21 631.89 лева.

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

„Валор Пропъртис“ АДСИЦ не е част от група.

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

Не са изплащани подобни възнаграждения.

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

Не са изплащани подобни възнаграждения.

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

Не са изплащани подобни възнаграждения.

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

Няма изплащани непарични облаги, приравнени на възнаграждения.

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

Не е относимо към „Валор Пропъртис“ АДСИЦ.

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

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

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

Не са предлагани опции и не са предоставяни акции.

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

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

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

Няма опции върху акции, респективно няма неупражнени опции.

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

Няма съществуващи опции.

Дата: 16.03.2020 г.

  
Борислав Никлев  
Изпълнителен Директор

**ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ  
СЪГЛАСНО ЧЛ.100н (8) ЗППЦК  
КЪМ ГОДИШНИЯ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2019 г.**

**1. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

“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"

**2. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 2 от ЗППЦК**

“Валор Пропъртис” АДСИЦ спазва Националния кодекс за корпоративно управление като разкриването на информация за корпоративно управление става в съответствие с принципа „спазвай или обяснявай“, който изисква в случай на неспазване на някой от препоръките на Кодекса да се представи обяснение за това.

**3. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 3 от ЗППЦК**

“Валор Пропъртис” АДСИЦ прилага процедури, регламентиращи ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от Дружеството. Съветът на директорите и Директорът за връзка с инвеститорите упражняват контрол върху тези процеси, спазвайки разпоредбите на нормативната уредба и най-добрите практики за разкриване на информация.

**4. Информация по чл. 10, параграф 1, букви „в“, „г“, „е“, „з“ и „и“ от директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и съвета от 21 април 2004 относно предложенията за полгъщане, съгласно разпоредбата на чл. 100н, ал. 8, т.4 от ЗППЦК**

През 2019 г. Дружеството няма значими преки или косвени акционерни участия по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО

“Валор Пропъртис” АДСИЦ няма акции, които да дават специални права на контрол.

Не са налице ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с Дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа във връзка с акциите, издадени от “Валор Пропъртис” АДСИЦ.

Правилата за избор на членове на Съвета на директорите на “Валор Пропъртис” АДСИЦ са уредени в Устава на Дружеството.

Съгласно чл. 40 (3) от Устава на “Валор Пропъртис” АДСИЦ, назначаването и смяната на членовете се осъществява от Общото събрание на акционерите. Изискванията към лицата са посочени в чл. 43 (2) от Устава на Дружеството, както и в изискванията на ЗДКИСДПКИ и ЗППЦК.

Внасянето на изменения в учредителния договор са в компетентността на Общото събрание на акционерите.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите на “Валор Пропъртис” АДСИЦ са посочени в чл. 42 от Устава на Дружеството. Правата да се емитират или изкупуват обратно акции са в компетентността на Общото събрание на акционерите

## **5. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 5 от ЗППЦК**

### **СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ**

#### **1. Функции и задължения**

Съветът на директорите взема решения по дейността на Дружеството, доколкото, съгласно действащото законодателство и Уставът, съответните решения не са от изключителната компетентност на Общото събрание на акционерите.

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

- покупка и продажба на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- контролиране изпълнението на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
- оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
- застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
- определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
- инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
- незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
- назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
- откриване на клонове и представителства;

- взема решения по всички останали въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и устава са от изключителната компетентност на Общото събрание.

## **2. Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите**

Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите на “Валор Пропъртис” АДСИЦ, съобразно закона и устройствените актове на Дружеството, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на Съвета на директорите.

## **3. Структура и компетентност**

Съветът на директорите се състои от три физически и/или юридически лица. Той може да бъде променен от Общото събрание на акционерите по всяко време.

Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица съгласно изискванията на ЗППЦК.

За членове на Съвета на директорите на Дружеството не могат да бъдат избирани лица, които към момента на избора са осъдени с влязла в сила присъда за престъпления против собствеността, против стопанството или против финансовата, данъчната и осигурителната система, извършени в Република България или в чужбина, освен ако са реабилитирани. Членовете на Съвета на директорите трябва да отговарят и на съответно приложимите изисквания на ЗДКИСДПКИ в зависимост от начина на управление на дейността на Дружеството.

Съветът на директорите овластява един или няколко от своите членове, които да представляват заедно и/или поотделно Дружеството в съответствие с решението за овластяването им. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време.

## **4. Възнаграждение**

Възнаграждението на членовете на Съвета на директорите се определя в съответствие с политиката за възнагражденията на Дружеството. При определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се прилагат следните принципи и критерии:

- 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.
- Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите са постоянни и променливи.
- Постоянните възнаграждения се определят по реда и при условията на ТЗ, ЗППЦК, ЗДСИЦ и приложимите подзаконовни 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.

## **5. Комитети**

Одитният комитет на “Валор Пропъртис” АДСИЦе създаден с решение на Общото събрание на акционерите от 29.05.2017 г., на основание чл. 40е от Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), във връзка с изискванията към независимия финансов одит на предприятия, извършващи дейност от обществен интерес. Мандатът на Одитния комитет на дружеството е 3 (три) години. През 2019 г. Одитният комитет на дружеството е в състав:

- Милена Христофорова Василева – Председател
- Юлиан Живков Андреев
- Ивайло Симеонов Стоев

Одитният комитет изготвя веднъж годишно Доклад за дейността на Одитния комитет на “Валор Пропъртис” АДСИЦна основание чл.40л от ЗНФО, който се представя пред Общото събрание на акционерите , заедно с приемането на Годишния финансов отчет.

## **ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ**

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

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

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

Общото събрание има следните функции:

- изменя и допълва устава на Дружеството;
- преобразува и прекратява Дружеството;
- увеличава и намалява капитала на Дружеството;
- избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно изискванията на закона;
- назначава и освобождава регистрираните одитори на Дружеството;
- одобрява и приема годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата и за попълване на фонд “Резервен” и за изплащане на дивидент;
- назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност;
- освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите;
- избира и освобождава одитен комитет;
- избира и заменя обслужващо дружество
- избира и заменя банка-депозитар;

Общото събрание на акционерите решава и всички останали въпроси, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство и устава на Дружеството.

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

Поканата по чл.115, ал. 2 от ЗППЦК заедно с материалите на общото събрание по чл. 224 от Търговския закон се изпраща на Комисията в срока по чл.115, ал. 4 от ЗППЦК и се публикува на интернет страницата на Дружеството за времето от обявяването ѝ съгласно чл.115, ал. 4 от ЗППЦК до приключването на общото събрание.

**Дата: 16.03.2020 г.**

  
\_\_\_\_\_  
**Борислав Никлев**  
**Изпълнителен Директор**



**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 2019 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 2019 година по-важните събития свързани с дейността на “Валор Пропъртис” АДСИЦ са следните:

*На 30.01.2019 г. в Комисия за финансов надзор беше представено Уведомление за четвърто тримесечие на 2018 г. съгласно изискванията на по чл. 33а1, т. 1 от Наредба № 2 и беше публикувано на вниманието на обществеността в сайтовете [www.investor.bg](http://www.investor.bg) и [www.valorproperties.bg](http://www.valorproperties.bg) и [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)*

*На 27.03.2019 г. беше представен в Комисия за финансов надзор Годишен финансов отчет на „Валор Пропъртис” АДСИЦ за 2018 г. на основание чл.32 от Наредба N 2 и чл.100н от ЗППЦК Годишен доклад за дейността за 2018 г. заверен от дипломиран експерт счетоводител. Годишен финансов отчет за 2018 г. беше публикуван в сайтовете [www.investor.bg](http://www.investor.bg) и [www.valorproperties.bg](http://www.valorproperties.bg) и [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)*

*На 25.04.2019 г. в Комисия за финансов надзор в Комисия за финансов надзор беше представено Уведомление за финансовото състояние на дружеството за първо тримесечие на 2019 г. съгласно изискванията на чл.100о1 от ЗППЦК и чл.33а1 от Наредба 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация, същото беше публикувано на вниманието на обществеността в сайтовете [www.investor.bg](http://www.investor.bg), [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg) и [www.ffbham.bg](http://www.ffbham.bg)*

На 17.05.2019 г. в Комисия за финансов надзор, Търговски регистър, [www.investor.bg](http://www.investor.bg), [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg) и [www.valorproperties.bg](http://www.valorproperties.bg) беше публикувана Покана и Материали за провеждане на редовно Общо събрание на акционерите на дружеството на 19.06.2019 г.

На 19.06.2019 г. се проведе Общото събрание на акционерите на дружеството.

Бяха взети следните важни решения:

- Приемане на одитирания Годишен финансов отчет за 2018 г. и одиторският доклад и Годишният доклад за дейността за 2018 г.;
- Избор на регистриран одитор за 2019 г. ДЕС Светослав Димитров Димитров, с диплома №766

На 30.07.2019 г. в Комисия за финансов надзор в Комисия за финансов надзор беше представен Шестмесечен финансов отчет към 30.06.2019 г. съгласно изискванията на чл.100о от ЗППЦК и чл.41 ал.2 и чл.33, ал.1 от Наредба 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация, същото беше публикувано на вниманието на обществеността в сайтовете [www.investor.bg](http://www.investor.bg), [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg) и [www.ffbham.bg](http://www.ffbham.bg)

На 30.10.2019 г. в Комисия за финансов надзор в Комисия за финансов надзор беше представен Тримесечен финансов отчет към 30.09.2019 г. съгласно изискванията на чл.100о от ЗППЦК и чл.41 ал.2 и чл.33, ал.1 от Наредба 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация, същото беше публикувано на вниманието на обществеността в сайтовете [www.investor.bg](http://www.investor.bg), [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg) и [www.ffbham.bg](http://www.ffbham.bg)

През изминалата 2019 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 2019 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.

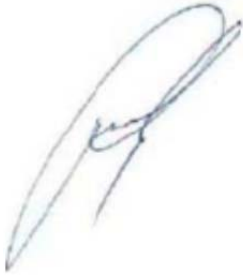
Във връзка с това направление, през отчетната 2019 година положихме необходимите усилия да Ви предоставяме своевременно информация относно хода на дейността на дружеството, текущото му финансово и икономическо състояние и други обстоятелства, които са от съществено значение за настоящите и бъдещи инвеститори 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 2019 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" АД СИЦ като отговаряхме на поставените ни въпроси във връзка с дейността на Дружеството.

Юни 2020 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 2019 г.

Проект за решение: *ОСА освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на Дружеството Борислав Кирилов Никлев, Делян Иванов Койнов, Милена Христофорова Василева за дейността им през 2019 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 01.01.2019 г. до 31.12.2019 г.



**По т. 7 от дневния ред:**

Вземане на решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2019 г.

Проект за решение: *ОСА приема решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2019 г.;*

За 2019 г. Дружеството е реализирало загуба, поради което няма да бъде разпределян финансов резултат.

Съгласно чл. 10, ал. 1 от ЗДСИЦ дружеството със специална инвестиционна цел разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

**По т. 8 от дневния ред:**

Избор на регистриран одитор за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет на „Валор Пропъртис ” АДСИЦ за 2020 г.

*Проект за решение: ОСА избира за регистриран одитор за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2020 г. Светослав Димитров Димитров, Диплома №: 0766, съгласно предложение на Одитния комитет на Дружеството, да се продължи одитния ангажимент с регистрирания одитор*

На основание чл.108, ал.1, т.6 от ЗНФО, одитния комитет прави препоръка за избор на регистриран одитор. Като приложение към материалите е приложен протокол с препоръка на Одитния комитет на дружеството.

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

След извършен анализ Одитният комитет на „Валор Пропъртис” АДСИЦ, със седалище и адрес на управление гр. София, район Триадница, ул. „Енос” № 2, ЕИК 201089598, препоръчва на Общото събрание на акционерите на Дружеството да се продължи одитния ангажимент и да бъде предложено на Общото събрание на акционерите за регистриран одитор който да извърши независим финансов одит на Дружеството за 2020 г. и да завери годишния финансов отчет, да бъде избран Светослав Димитров Димитров, Диплома №: 0766.

Одитния комитет заявява, че препоръката за избор на регистрирания одитор не е повлияна от трета страна, както и че не му е наложен определен регистриран одитор, нито е бил ограничаван при избора от определени категории или списъци на регистрирани одитори.

**ОДИТЕН КОМИТЕТ:**

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



**Ивайло Симеонов Стоев -Член на Одитния комитет**

**Юлиан Живков Андреев – Член на Одитния комитет**



**22.06.2020г.**

**По т. 9 от дневния ред:**

В съответствие с изискванията на Закона за независимия финансов одит, за избор на Одитен комитет на Дружеството, определяне на мандата на членовете на комитета.

Проект за решение:

*ОСА презбира членовете на одитния комитет Милена Василева, Ивайло Стоев и Юлиан Андреев, като членове на одитния комитет за следващ мандат от 3 (три) години*

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

## ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 107 от Закона за независимия финансов одит

Долуподписният Юлиан Живков Андреев, ЕГН \_\_\_\_\_ л.к № \_\_\_\_\_ издадена  
на \_\_\_\_\_ от МВР-Перник, с настоящото \_\_\_\_\_

### ДЕКЛАРИРАМ, че:

Отговорям на изискванията, предвидени в чл. 107 от Закона за независимия финансов одит.

ДЕКЛАРАТОР:



---

/Юлиан Андреев/

## ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 107 от Закона за независимия финансов одит

Долуподписният Ивайло Симеонов Стоев, ЕГН \_\_\_\_\_, л.к. № \_\_\_\_\_  
издадена на \_\_\_\_\_ от МВР-София, с настоящото

### ДЕКЛАРИРАМ, че:

Отговорям на изискванията, предвидени в чл. 107 от Закона за независимия финансов одит.

ДЕКЛАРАТОР:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ivailo Stoev', is written over a horizontal line.

/Ивайло Стоев/

**По т. 10 от дневния ред:**

*Определяне на нов размер на възнаграждение на член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на Дружеството*

Проект за решение: *ОСА приема нов размер на възнаграждението на Борислав Кирилов Никлев член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на Дружеството, като определя нов размер от 800 лв (осемстотин) лева.*

## ПЪЛНОМОЩНО

Долуподписаният .....  
.....  
.....

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

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

## 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 **17.08.2020** г. от 14.00 ч. в град София, ул. „Енос“ № 2 и да гласува с всички притежавани от мен акции по въпросите от дневния ред съгласно указания по-долу начин, а именно:

1. Доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2019г.  
Проект за решение: ОСА приема доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството за 2019 г.;
2. Доклад за дейността на Одитния комитет на Дружеството за 2019 г.  
Проект за решение: ОСА приема доклада за дейността на Одитния комитет за 2019 г.
3. Приемане на одиторския доклад за извършения одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2019 г.;  
Проект за решение: ОСА приема одиторския доклад за извършения одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2019 г.;
4. Приемане на одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2019 г.  
Проект за решение: ОСА приема одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2019 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 2019 г.

Проект за решение: ОСА освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на Дружеството Борислав Кирилов Никлев, Делян Иванов Койнов, Милена Христофорова Василева за дейността им през 2019 г.;

7. Вземане на решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2019 г.

Проект за решение: ОСА приема решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2019 г.;

8. Избор на регистриран одитор за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ за 2020 г.

Проект за решение: ОСА избира за регистриран одитор за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2020 г. Светослав Димитров Димитров, Диплома №: 0766, съгласно предложение на Одитния комитет на Дружеството, да се продължи одитния ангажимент с регистрирания одитор.

9. Продължаване на мандата на членовете на Одитния комитет

Проект за решение: ОСА презбира членовете на одитния комитет Милена Василева, Ивайло Стоев и Юлиан Андреев, като членове на одитния комитет за следващ мандат от 3 (три) години.

10. Определяне на нов размер на възнаграждение на член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на Дружеството

Проект за решение: ОСА приема нов размер на възнаграждението на Борислав Кирилов Никлев член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на Дружеството, като определя нов размер от 800 лв (осемстотин) лева.

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.

Пълномощникът има право да прави по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред, при спазване на изискванията на закона.

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

При липса на кворум, ако такъв се изисква по устава на Дружеството, съобразно решенията в обявения дневен ред на основание чл. 227, ал. 3 от ТЗ и чл. 115, ал. 12 от ЗППЦК, Общото събрание ще се проведе на **31 август 2020 г.** от 09.00 часа на същото място и при същия дневен ред.

дата: ..... г.  
град: .....

Упълномощител: .....

(.....)