



**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**

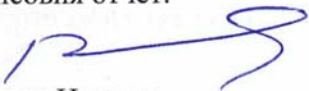
**ЕИК 201089598**


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

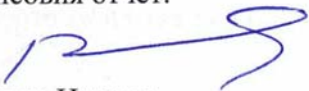
## ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД


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)

	Основа н капитал	Премийн и резерви	Непокр ита загуба	Общ всеобхватен доход	Общо собствен капитал
<b>Салдо към 01.01.2018 г.</b>	<b>650</b>	<b>1</b>	<b>(146)</b>	<b>(50)</b>	<b>455</b>
<b>Салдо към 01.01.2018 (преизчислено)</b>	<b>650</b>	<b>1</b>	<b>(146)</b>	<b>(50)</b>	<b>455</b>
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)	-
<b>Салдо към 31.12.2018 г.</b>	<b>650</b>	<b>1</b>	<b>(196)</b>	<b>(53)</b>	<b>402</b>
<b>Салдо към 01.01.2019 г.</b>	<b>650</b>	<b>1</b>	<b>(196)</b>	<b>(53)</b>	<b>402</b>
<b>Салдо към 01.01.2019 (преизчислено)</b>	<b>650</b>	<b>1</b>	<b>(196)</b>	<b>(53)</b>	<b>402</b>
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	-	-	-	-	-
<b>Салдо към 31.12.2019 г.</b>	<b>650</b>	<b>1</b>	<b>(249)</b>	<b>(50)</b>	<b>352</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 ..... 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-достойно 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 компенсация 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

	<u>31.12.2019</u> <u>BGN '000</u>	<u>31.12.2018</u> <u>BGN '000</u>
Брой акции към края на годината	650 000	650 000
Средно-претеглен брой акции	650 000	650 000
Нетна печалба/(загуба) за годината (BGN'000)	<u>(50)</u>	<u>(53)</u>
<b>Нетна печалба/(загуба) на акция (BGN)</b>	<b><u>(0,08)</u></b>	<b><u>(0,08)</u></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

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

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