



ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2012 година

Съвет на Директорите:

Борислав Кирилов Никлев

Русалин Станчев Динев

Владимир Георгиев Котларски

Адрес:

Гр.София 1408

Район Трианица

Ул.Енос №2

Обслужваща банка

"БАНКА ДСК" ЕАД

ВАЛОР ПРОПЪРТИС АД СИЦ
 ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 Към 31.12.2012г.

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

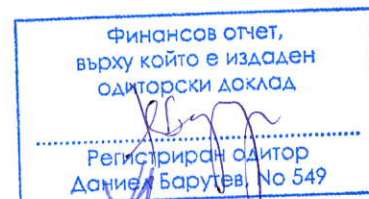
	Бележки	31.12.2012	31.12.2011
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	1	-	28,000
Програмни продукти		-	1
Общо		-	28,001
Краткотрайни активи			
Вземания	2	66	74
Парични средства и еквиваленти	3	599	590
Общо		665	664
ОБЩО АКТИВИ		665	28,665
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	4	650	650
Премии свързани с капитал	4	1	1
Неразпределена печалба/непокрита загуба	5	-	(29)
Общо собствен капитал		651	622
Дългосрочни пасиви			
Финансови заеми	6	-	27,991
Общо		-	27,991
Краткосрочни пасиви			
Търговски и други задължения	7	14	52
Общо		14	52
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		665	28,665

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 21 са неразделна част от финансовия отчет.

Борислав Никлев
 Изпълнителен директор



Донка Попова
 Съставител на отчета



ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

За периода 01.01.2012 – 31.12.2012 г

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

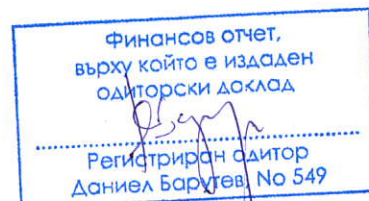
	Бележки	31.12.2012	31.12.2011
Резултат от продажба на инвестиционни имоти	8	3,082	-
Разходи за персонала	9	(34)	(26)
Разходи за външни услуги	10	(312)	(65)
Разходи за амортизация		(1)	(1)
Преоценка на инвестиционни имоти		-	(10)
Други приходи/разходи	11	-	(1)
Оперативна печалба(Загуба)		2,735	(103)
Нетни финансови приходи (разходи)	12	(2,706)	74
Резултат преди данъчно облагане		29	(29)
Резултат за годината		29	(29)
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		-	-
Общ всеобхватен доход за годината		29	(29)

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 21 са неразделна част от финансовия отчет.

Борислав Никлев
Изпълнителен директор



Донка Попова
Съставител на отчета



ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ
 ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 Към 31 декември 2012г.
 (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Основен капитал	Премийни резерви	Неразпределена печалба	Общо
На 01.01.2011 г.	500	-	-	500
Общ всеобхватен доход	-	-	(29)	(29)
Други изменения	150	1	-	151
На 31.12.2011 г.	650	1	(29)	622
На 01.01.2012 г.	650	1	(29)	622
Общ всеобхватен доход	-	-	29	29
На 31.12.2012г.	650	1	-	651

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 21 са неразделна част от финансовия отчет.

Борислав Никлев
 Изпълнителен директор




Донка Попова
 Съставител на отчета




ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ
 ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
 За периода 01.01.2012 – 31.12.2012г.
 (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

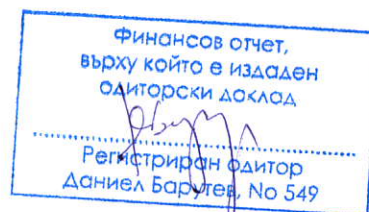
	Бележки	31.12.2012	31.12.2011
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от /плащания на данъци		17	(1)
Плащания на доставчици		(416)	(43)
Плащания към персонала		(31)	(20)
Нетни парични потоци от оперативната дейност		<u>(430)</u>	<u>(64)</u>
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Постъпления/плащания по сделки с инвестиционни имоти		31,082	(28,069)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		<u>31,082</u>	<u>(28,069)</u>
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Постъпления/плащания по получени заеми		(30,729)	28,086
Постъпления/плащания лихви по депозити		86	-
Постъпления от емитиране на акции		-	151
Нетни парични потоци от финансова дейност		<u>(30,643)</u>	<u>28,237</u>
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти		9	104
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода		590	486
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода		<u>599</u>	<u>590</u>

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 21 са неразделна част от финансовия отчет.

Борислав Никлев
 Изпълнителен директор




Донка Попова
 Съставител на отчета

Корпоративна информация

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

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

Дружеството има едностепенна система на управление и Съвет на директорите към 31 декември 2012 г.

Борислав Кирилов Никлев

Русалин Станчев Динев

Владимир Георгиев Котларски

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителният директор Борислав Никлев.

Банка депозитар: БАНКА ДСК ЕАД

Обслужващо дружество: Реалтор ООД

Настоящият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 21 февруари 2013 година.

Към 31.12.2012г., 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%
	<u>650 000</u>	<u>100%</u>

База за изготвяне

Годишният финансов отчет е изготвен на база историческа цена.

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

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

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

Приблизителни оценки и предположения

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

Нови и изменени стандарти и разяснения

Някои нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, одобрени за прилагане от ЕК, могат да бъдат по-рано приложени в годишния период завършващ на 31 декември 2012 г., въпреки че все още не са задължителни преди следващ период. Тези промени в МСФО не са били по-рано приложени при изготвянето на този финансов отчет. Дружеството не планира да прилага тези стандарти по-рано.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които не са били приложени по-рано – одобрени за прилагане от ЕК

- Промени в МСФО 7 Оповестяване – Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви, се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2013 г. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като не прилага компенсиране за своите финансови активи и финансови пасиви и няма глобални споразумения за компенсиране.
- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 11 Съвместни предприятия, МСФО 12 Оповестяване на дялови участия в други предприятия и, МСС 27 Индивидуални финансови отчети (2011), който заменя МСС 27 (2008) и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия (2011), който заменя МСС 28 (2008) се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 г. Не се очаква тези стандарти да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като няма да доведе до промяна в счетоводната политика.
- МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност предоставя единен източник на насоки за това как се оценява справедлива стойност, и заменя насоките за определяне на справедлива стойност, които в момента са разпръснати в различните МСФО. С малки изключения, МСФО 13 се прилага когато оценяване или оповестяване на справедливата стойност се изисква или допуска от друг стандарт. Дружеството не очаква МСФО 13 да има съществен ефект върху финансовия отчет, тъй като ръководството счита, че методите и допусканията използвани текущо за оценяване на справедлива стойност съответстват на МСФО 13.

Промени в МСС 1 Представяне на позиции от друг всеобхватен доход се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 юли 2012 г. Промените не са релевантни за финансовия отчет на Дружеството, тъй като Дружеството няма друг всеобхватен доход.

Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени

- Променен МСС 19 Доходи на наети лица се прилага най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2013 г.

Промените не са релевантни за финансовия отчет на Дружеството, тъй като Дружеството няма планове с дефинирани доходи.

- Промени в МСС 12 Отсрочени данъци: Възстановяване на базовите активи се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2013 г. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като няма да доведат до промяна в счетоводната политика.
- Промени в МСС 32 Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви, се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 г. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като не прилага компенсиране за своите финансови активи и финансови пасиви и няма глобални споразумения за компенсиране.
- Разяснение КРМСФО 20: Разходи за разкриване в производствената фаза на надземна мина се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2013 г. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като няма дейности по разкриване за надземна мина.
- Изменения в МСФО 1 Силна хиперинфлация и премахване на фиксираните дати при първоначално прилагане се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2013 г. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти издадени от СМСС/КРМСФО, които все още не са одобрени за прилагане от ЕК:

Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са били одобрени за прилагане от Европейската комисия и съответно не са взети пред вид при изготвянето на този финансов отчет. Датите на влизане в сила за тях ще зависят от решението за одобрение за прилагане на Европейската комисия.

- МСФО 9 Финансови инструменти (издаден ноември 2009) и Допълнения към МСФО 9 (издадени октомври 2010) е приложим от 1 януари 2015 г. и може да промени класификацията и оценката на финансови инструменти.
- Изменения в МСФО 1 Заеми отпуснати от правителство са приложими от 1 януари 2013 г.
- Подобрения в МСФО 2009-2011 са приложими от 1 януари 2013 г.
- Промени в МСФО 10, МСФО 11 и МСФО 12 Насоки по преминаване са приложими от 1 януари 2013 г.
- Промени в МСФО 10, МСФО 12 и МСС 27 Инвестиционни дружества са приложими от 1 януари 2014 г.

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

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

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

Последващо оценяване

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

Заеми и вземания

Заемите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котираат 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/свърхзадължняост или да предприемат финансова реорганизация, или когато наблюдавани данни индикират измеримо намаление в очакваните бъдещи парични потоци, като например промени в просрочията или икономически условия, които са свързани с неизпълнения от страна на длъжниците.

- Финансови пасиви

Първоначално признаване и оценяване

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

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

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

Последващо оценяване

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

Заеми и привлечени средства

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

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

Справедлива стойност на финансовите инструменти

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

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

Разходи по заеми

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

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

Нематериални активи

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

Провизии

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

Основен капитал

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

Парични средства и парични еквиваленти

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

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

ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ
 ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ
 За периода 01.01.2012-31.12.2012г.

1. Инвестиционни имоти

	31.12.2012	31.12.2011
Инвестиционни имоти	-	28,010
Преценка	-	(10)
Общо	<u>-</u>	<u>28,000</u>

През м. октомври 2011 г. дружеството е придобило поземлени имоти в района на град Варна на обща стойност 28 010 хил. лв. Имотите са с площ от 147 184 кв. м. по нотариален акт. Имотите са придобити за увеличаване на стойността на капитала. След придобиването не са извършвани други допълнителни разходи, свързани с разработването на имотите.

През м. 12/2012 г. Валор пропъртис АДСИЦ продава всички притежавани поземлени имоти.

2. Вземания

	31.12.2012	31.12.2011
ДДС за възстановяване	47	3
Вземане за лихва по депозити	19	71
Общо:	<u>66</u>	<u>74</u>

Вземанията са формирани от вземания по начислени лихви по депозити при ПИБ АД с падеж 18/12/2013 г., 06/07/2014 г. и 30/03/2013 г. и данък добавена стойност, подлежащ на възстановяване. Към датата на съставяне на отчета е издаден акт за възстановяване на данъчния кредит, натрупан до 31.12.2012 г.

3. Парични средства и краткосрочни депозити

	31.12.2012	31.12.2011
Парични средства в банкови сметки	8	2
Парични средства в брой	-	1
Краткосрочни депозити	591	587
Общо:	<u>599</u>	<u>590</u>

ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ
За периода 01.01.2012-31.12.2012г.

На 26 март 2010 г. е сключен договор за банков депозит в размер на 480 хил. лв. и с падеж, 26 март 2012 г. На 25 май 2011 г. е сключен втори договор за депозит при ПИБ АД със срок една година в размер на 130 хил.лева. През отчетния период е открит депозит с падеж 18 декември 2013 г. Дружеството има право по всяко време да тегли, превежда по други сметки и внася допълнителни суми по депозитите. Депозитите се олихвяват с договорен фиксиран лихвен процент, който е различен в зависимост от срока на държане на паричните средства на депозит.

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

4. Основен капитал и резерви

Акционерен капитал:

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

Брой издадени и напълно платени акции в хил.:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
В началото на годината:	650	500
Емисия на акции	-	150
Общо в края на годината:	<u>650</u>	<u>650</u>

Към 31 декември 2012 г. акционери в Дружеството са:

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

Премиен резерв:

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

Дивиденди:

Дружеството не е разпределяло дивиденди. За 2012 година финансовият резултат след преобразуване съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ е отрицателен:

	<u>Към 31.12.2012</u>
Неразпределена печалба	-
Последващи оценки на инв. имоти включени в резултата	<u>(10)</u>
Към 31 Декември 2012	<u>(10)</u>

ДОХОД НА АКЦИЯ

Доход / (загуба) на акция преди задължителен дивидент

	<u>31.12.2012</u> BGN '000	<u>31.12.2011</u> BGN '000
Брой акции към края на годината	650 000	650 000
Средно-претеглен брой акции	650 000	625 000
Нетна печалба/(загуба) за годината (BGN'000)	<u>29</u>	<u>(29)</u>
Нетна печалба/(загуба) на акция (BGN)	<u><u>0,04</u></u>	<u><u>(0,05)</u></u>

5. Финансов резултат

Към 01 Януари 2011	-
Печалба / Загуба за периода	<u>(29)</u>
Към 31 Декември 2011	<u><u>(29)</u></u>
Към 01 Януари 2012	(29)
Печалба / Загуба за периода	<u>29</u>
Към 31 Декември 2012	<u><u>-</u></u>

6. Финансови заеми

	<u>30.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Заеми от банкови институции	<u>-</u>	<u>27,991</u>
Общо:	<u><u>-</u></u>	<u><u>27,991</u></u>

На 30 септември 2011 г. е сключен договор за банков инвестиционен кредит с Първа Инвестиционна Банка АД. Договорената главница е в размер на 15 955 хил. евро., а усвоената към 31 декември 2011 г. част е в размер на 14 360 хил. евро. Кредита е използван за покупката на инвестиционните имоти. През настоящата година кредитът е напълно издължен.

7. Търговски и други задължения

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Задължения към доставчици	4	45
Разчети по гаранции	8	5
Други задължения	<u>2</u>	<u>2</u>
Общо:	<u><u>14</u></u>	<u><u>52</u></u>

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

8. Приходи

През настоящата година с нотариална сделка са продадени всички притежавани от дружеството недвижими имоти.

	<u>31.12.2012</u>
Продажна цена	31,082
Балансова стойност	<u>(28,000)</u>
Приходи от продажби	<u><u>3,082</u></u>

9. Разходи за персонала

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Възнаграждения	<u>34</u>	<u>26</u>
Общо:	<u><u>34</u></u>	<u><u>26</u></u>

Разходите за възнаграждения са формирани от основно от възнаграждения към Съвета на директорите в размер на 29 хил. лв.

10. Разходи за външни услуги

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Възнаграждение на обслужващото дружество	300	48
Разходи за независим финансов одит	4	4
Разходи свързани с инвестиционните имоти	4	3
Такси, централен депозитар, регистър и др.	3	9
Други	<u>1</u>	<u>1</u>
Общо:	<u><u>312</u></u>	<u><u>65</u></u>

11. Други приходи/разходи

Подписан е предварителен договор за продажба на недвижимите имоти. Съгласно договора купувача е следвало да плати 20 % от договорената продажна цена до 19 март 2012 година, както и да се яви за сключване на нотариална сделка в същия срок. При неизпълнение на задълженията си Дружеството има право на неустойка в размер на 10% от договорената цена. Купувача по предварителния договор не е изпълнил задълженията си. През настоящия период е начислена неустойка в размер на 1 129 805,77 лева, която към 31.12.2012 година е обезценена напълно.

	<u>31.12.2012</u>
Начислена неустойка	1,130
Обезценка на неустойка	<u>(1,130)</u>

Общо

-

12. Нетни финансови приходи (разходи)

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Разходи по заеми	(2,738)	(503)
Приходи от лихви	33	577
Финансови разходи	<u>(1)</u>	<u>-</u>
	<u>(2,706)</u>	<u>74</u>

Разходите по заеми са свързани с получения банков кредит и основно са начислени лихви, както и други разходи по кредита.

Приходите от лихви са начислени лихви по банкови депозити.

13. 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.

14. Ангажменти и условни задължения

Данъчно облагане

Данъчната администрация има право по всяко време в рамките на следващите пет години да извърши ревизия и наложи допълнителни данъчни задължения от отчетените от Дружеството.

Не са извършвани данъчни ревизии на Дружеството.

Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

Правни искиове

Срещу Дружеството няма заведени правни искиове.

15. Оповестяване на свързани лица

Крайна компания- майка

Крайната компания-майка на Дружеството е СКИ ИНЖИНЕРИНГ ООД

Предприятия с контролно участие в Дружеството

СКИ ИНЖИНИРИНГ 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 2012 година не са извършвани сделки между тях.

Възнаграждения на ключов управленски персонал

През годината са изплатени възнаграждения на ключовия управленски персонал в размер на 34 хил. лв.

16. 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 2012г., както и през 2011г., 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.

ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ
 ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ
 За периода 01.01.2012-31.12.2012г.

Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях.

Към 31 декември, падежната структура на финансовите пасиви на Дружеството, на база на договорените недисконтирани плащания, е представена по-долу:

Към 31 декември 2012 г.

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Търговски и други задължения	-	14	-	-	-	14
	-	14	-	-	-	14

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 стабилени 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 2012г., както и през 2011 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. Регистрирания капитал на Дружеството е 650 хил. лева.

Съотношението на нетните привлечени средства към собствения капитал е както следва:

	2011
	ХИЛ. ЛВ.
Лихвоносни заеми и привлечени средства	27,991

ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ
 ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ
 За периода 01.01.2012-31.12.2012г.

Търговски и други задължения	52
Минус: Парични средства и краткосрочни депозити	(590)
Нетни привлечени средства	27,453
Собствен капитал	622
Нетни привлечени средства към собствен капитал	97,78%
	2012
	хил. лв.
Търговски и други задължения	14
Минус: Парични средства и краткосрочни депозити	(599)
Нетни привлечени средства	(585)
Собствен капитал	651
Нетни привлечени средства към собствен капитал	-

17. 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 котиранияте 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.

18. Събития след отчетната дата

Не са настъпили събития след 31 декември, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2012 г.

Изпълнен:



Съставител:

