

ПИСМЕНИ МАТЕРИАЛИ
за редовно общо събрание на акционерите
на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС” АДСИЦ
свикано на 05.07.2013 г.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Тези писмени материали са изготвени на основание чл. 224 от Търговския закон (“ТЗ”) и чл. 34 от Устава на „Валор Пропъртис” АДСИЦ („Дружеството”) и се предоставят безплатно на акционерите на Дружеството. Ако материалите се предоставят на пълномощник на акционер, той следва да се легитимира с пълномощно. Редовното общо събрание на акционерите („ОСА”) на „Валор Пропъртис” АДСИЦ е свикано по реда на чл. 223 от ТЗ и чл. 115 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК”) с покана, обявена в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, Министерство на правосъдието, република България. ОС на акционерите ще се проведе на **05.07.2013 г.** от 14.00 часа на адрес: град 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 **20.06.2013 г.** Регистрацията на акционерите за участие в редовното ОС на акционерите ще се извърши от 13.00 часа до 13.50 часа, преди началото на събранието. Дружеството е издало 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя акции с право на глас, като всички издадени акции са от един клас. Акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в търговския регистър на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание. Това право те могат да упражнят не по-късно от 15 дни преди откриването на общото събрание, като представят за обявяване в търговския регистър списък на въпросите, които желаят да бъдат включени в дневния ред и предложенията за решения по тези въпроси или по предложените с поканата. С обявяването в търговския регистър въпросите се смятат включени в предложения дневен ред. Всеки акционер притежава правото да поставя въпроси по време на общото събрание. Всеки акционер може да вземе участие в работата на общото събрание лично или чрез упълномощено от него лице. За участие в редовното ОСА физическите лица – акционери представят документ за самоличност, а юридическите лица – акционери представят актуално удостоверение за търговска регистрация, както и документ за самоличност на законния представител. Писменото пълномощно за представляване на акционер в общото събрание трябва да е за настоящото общо събрание, да е изрично и да посочва най-малко: данните за акционера и пълномощника; броя на акциите, за които се отнася пълномощното; дневния ред на въпросите, предложени за обсъждане; предложенията за решения по всеки от въпросите в дневния ред; начина на гласуване по всеки от въпросите, ако е приложимо; дата и подпис. В случаите, когато в пълномощното не е посочен начинът на гласуване по отделните точки от дневния ред, в него трябва да се посочи, че пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува. Образците, които се използват за гласуване чрез пълномощник, както и всички материали по предложения дневен ред следва да са публикувани на електронната страница на дружеството. Образец на писмено пълномощно на хартиен носител е приложен към настоящите материали за общото събрание. Дружеството не е приело правила за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства.

Дневният ред за провеждане на редовното ОС на акционерите е посочен в текста на публикуваната в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, Министерство

на правосъдието, Република България покана. Този дневен ред представлява проект-предложение за провеждане на събранието. ОС на акционерите не може да приема решения, засягащи въпроси, които не са били обявени съобразно разпоредбите на чл. 223 и 223а ТЗ, освен когато на събранието са представени всички акции и никой не възразява повдигнатите въпроси да бъдат обсъждани. По посочените в поканата точки от дневния ред акционерите имат право на предложения за вземане на решения, различни от обнародваните с поканата и посочените в настоящите писмени материали проекти за решения.

Настоящите писмени материали са на разположение на акционерите на адрес: град София, ул. "Енос" № 2, всеки работен ден от 9.00 часа до 17.00 часа. Поканват се акционерите или техни упълномощени представители да вземат участие в работата на Общото събрание. При липса на кворум, на основание чл. 227, ал. 3 от ТЗ и чл. 115, ал. 12 от ЗППЦК, Общото събрание ще се проведе на **22.07.2013 г.** от 14.00 часа, на същото място и при същия дневен ред.

II. ДНЕВЕН РЕД

1. Доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2012 г.
Проект за решение: ОСА приема доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството за 2012 г.
2. Доклад за дейността на Одитния комитет на Дружеството за 2012 г.
Проект за решение: ОСА приема доклада за дейността на Одитния комитет на Дружеството за 2012 г.
3. Приемане на одиторския доклад за извършения одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2012 г.
Проект за решение: ОСА приема одиторския доклад за извършения одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2012 г.
4. Приемане на одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2012 г.
Проект за решение: ОСА приема одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2012 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 2012 г.
Проект за решение: ОСА освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на Дружеството за дейността им през 2012 г.
7. Приемане на решение за преизбиране на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за срок от 5 (пет) години. Определяне на лица, които да сключат от името на Дружеството допълнителните споразумения към договорите с членовете на Съвета на директорите във връзка с преизбирането им.
Проект за решение: ОСА преизбира членовете на Съвета на директорите на Дружеството за срок от 5 (пет) години. ОСА определя Изпълнителния директор на Дружеството за лице, което да сключи от името на Дружеството допълнителните споразумения към договорите с другите двама членове на Съвета на директорите във връзка с преизбирането им. ОСА определя Председателя на Съвета на Директорите на Дружеството за лице, което да сключи от името на Дружеството допълнителното споразумения към договора с Изпълнителния директор на Дружеството във връзка с преизбирането му.
8. Приемане на решение за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите във връзка с преизбирането им.

Проект за решение: ОСА приема предложението на Съвета на директорите за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството във връзка с преизбирането им.

9. Вземане на решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2012г.

Проект за решение: ОСА приема решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2012 г.

10. Избор на регистриран одитор за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2013 г.

Проект за решение: ОСА избира регистриран одитор за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2013 г., съгласно предложението на Одитния комитет на Дружеството.

11. Разни.

1. По т. 1 от дневния ред: Доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2012 г.

Проект за решение: ОСА приема доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството за 2012 г.

2. По т. 2 от дневния ред: Доклад за дейността на Одитния комитет на Дружеството за 2012 г.

Проект за решение: ОСА приема доклада за дейността на Одитния комитет на Дружеството за 2012 г.

3. По т. 3 от дневния ред: Приемане на одиторския доклад за извършения одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2012 г.

Проект за решение: ОСА приема одиторския доклад за извършения одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2012 г.

4. По т. 4 от дневния ред: Приемане на одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2012 г.

Проект за решение: ОСА приема одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2012 г.

5. По т. 5 от дневния ред: Приемане на доклада на директора за връзки с инвеститорите на Дружеството.

Проект за 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.

6. По т. 6 от дневния ред: Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за дейността им през 2012 г.

Проект за решение: ОСА освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на Дружеството за дейността им през 2012 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 01.01.2012 г. до 31.12.2012 г.

7. По т. 7 от дневния ред: Приемане на решение за преизбиране на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за срок от 5 (пет) години. Определяне на лица, които да сключат от името на Дружеството допълнителните споразумения към договорите с членовете на Съвета на директорите във връзка с преизбирането им.

Проект за решение:

ОСА преизбира членовете на Съвета на директорите на Дружеството за срок от 5 (пет) години. ОСА определя Изпълнителния директор на Дружеството за лице, което да сключи от името на Дружеството допълнителните споразумения към договорите с другите двама членове на Съвета на директорите във връзка с преизбирането им. ОСА определя Председателя на Съвета на Директорите на Дружеството за лице, което да сключи от името на Дружеството допълнителното споразумения към договора с Изпълнителния директор на Дружеството във връзка с преизбирането му.

Съгласно чл. 233, ал. 3 от Търговския закон и чл. 39, ал. 3 от Устава на Дружеството, членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничение. Съгласно чл. 233, ал. 1 и ал. 2 от Търговския закон и чл. 39, ал. 1 и ал. 2 от Устава на Дружеството, членовете на Съвета на директорите (с изключение на първия Съвет на директорите) се избират за срок от пет години.

8. По т. 8 от дневния ред: Приемане на решение за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите във връзка с преизбирането им.

Проект за решение:

ОСА приема предложението на Съвета на директорите за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството във връзка с преизбирането им.

Съветът на директорите предлага на ОСА на членовете на Съвета на директорите да бъдат определени същите възнаграждения, като възнагражденията им досега, във връзка с преизбирането им за членове на Съвета на директорите на Дружеството.

9. По т. 9 от дневния ред: Вземане на решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2012 г.

Проект за решение:

ОСА приема решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2012 г.

За финансовата 2012 г. Дружеството е реализирало печалба в размер на 28653,36 лева. След покриване на загубите от минали години до размера на печалбата от 2012 г., съгласно чл. 247а от Търговския закон Дружеството не формира печалба за разпределение.

10. По т. 10 от дневния ред: Избор на регистриран одитор за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2013 г.

Проект за решение:

ОСА избира регистриран одитор за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2013 г. съгласно предложение на Одитния комитет на Дружеството.

Одитният комитет на „Валор Пропъртис” АДСИЦ предлага да бъде избран дипломиран експерт-счетоводител Даниел Юлианов Барутев, с диплом № 549, за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет на „Валор Пропъртис” АДСИЦ за 2013 г.

11. По т. 11 от дневния ред: Разни.

Борислав Кирилов Никлев
Изпълнителен директор на „Валор Пропъртис” АДСИЦ



ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „ВАЛОР ПРОПЪРТИС” АДСИЦ през 2012 г.

1. Обща информация за „Валор Пропъртис” АДСИЦ.

„Валор Пропъртис” АДСИЦ е публично акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Дружеството е учредено на 10.03.2010 г. в гр. София и е вписано в Търговския регистър на 19.03.2010 г. Съществуването на дружеството не е обвързано със срок.

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

Седалището на „Валор Пропъртис” АДСИЦ е Република България, гр.София, район "Триадица", а адресът на управление е ул."Енос" № 2.

Капиталът на Дружеството е 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, разпределен на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

„Валор Пропъртис” АДСИЦ има едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на Директорите в състав;

1. Владимир Георгиев Котларски - председател на съвета на директорите;
2. Русалин Станчев Динев - 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 2012 г.

През изминалата 2012 г. основни моменти от дейността на дружеството са:

На 06.02.2012 г. беше проведено извънредно общо събрание на акционерите, на което във връзка с оптимизиране разходите бе сменен одитора на дружеството.

На свое заседание проведено на 06.02.2012 г. Съвета на директорите реши да продаде част от недвижимите имоти на дружеството за 5 776 605.21 евро.

На 10.02.2012 г. беше проведено заседание на Съвета на директорите, на което беше одобрен годишния финансов отчет на „Валор Пропъртис” АДСИЦ за 2011 г., както и доклада за дейността на дружеството.

На 13.02.2012 г. в изпълнение на взето решение на СД от 06.02.2012 г. „Валор Пропъртис” АДСИЦ подписа предварителен договор за продажба на част от собствените си недвижими имоти за 5 776 605.21 евро. Съгласно договора купувачът се ангажира в срок до 19.03.2012 г. да заплати 20% от продажната цена т. е. 1 155 321.04 евро на „Валор Пропъртис” АДСИЦ, както и да осигури представител, който от негово име да подпише окончателния договор за покупко – продажба.

На 23.03.2012 г. Съветът на директорите на дружеството взе решение да прекрати едностранно предварителния договор за продажба на недвижими имоти, поради неизпълнение на същия от страна на купувача, в резултат на което неизправната страна дължи неустойка в размер на 10% от цената по договора на „Валор Пропъртис” АДСИЦ.

На 26.03.2012 г. беше подадено Уведомление до Комисията за финансов надзор и до обществеността за прекратяване на предварителния договор за продажба на недвижими имоти.

На 27.03.2012 г. „Валор Пропъртис” АДСИЦ представи на КФН и обяви пред обществеността годишния си финансов отчет за 2011 г.

На 12.04.2012 г. бяха изпратени покана и материали за свикване на редовно годишно Общо събрание на акционерите на „Валор Пропъртис” АДСИЦ до КФН. Поканата за ОСА беше публикувана в Търговския регистър.

На 27.04.2012 г. „Валор Пропъртис” АДСИЦ представи на КФН и обяви пред обществеността тримесечния си финансов отчет за първото тримесечие на 2012 г.

На 21.05.2012 г. беше проведено Редовно Общо събрание на акционерите. По-важните решения, които акционерите взеха са;

- приемане на одитирания Годишен финансов отчет за 2011 г. и Доклада за дейността на дружеството през 2011 г.;
- промяна в състава на съвета на директорите – освободи Елисавета Владова Асенова като член на съвета на директорите и на нейно място избра Владимир Георгиев Котларски;
- избор на нов член на Одитния комитет – ОСА избра Владимир Георгиев Котларски за член и председател на Одитния комитет;
- избор на регистриран одитор, който да провери и завери годишния финансов отчет на дружеството за 2012 г.

На 21.05.2012 г. се проведе заседание на Съвета на директорите, на което Владимир Георгиев Котларски беше избран за Председател на Съвета на директорите на дружеството.

На 28.05.2012 г. „Валор Пропъртис” АДСИЦ представи на КФН протокол от проведеното на 21.05.2012 г. Общо събрание на акционерите.

На 11.06.2012 г. Търговския регистър вписа Владимир Георгиев Котларски като член и председател на Съвета на директорите на „Валор Пропъртис” АДСИЦ.

На 01.11.2012 г. се проведе заседание на Съвета на директорите, на което беше взето решение за свикване на извънредно общо събрание на акционерите на 13.12.2012г.

На 12.11.2012 г. бяха изпратени покана и материали за свикване на извънредно Общо събрание на акционерите на „Валор Пропъртис” АДСИЦ до КФН. Поканата за ОСА беше публикувана в Търговския регистър.

На 13.12.2012 г, беше проведено извънредно Общо събрание на акционерите. ОСА взе решение по чл. 114 от ЗППЦК за разпореждане с недвижимите имоти на дружеството и овласти изпълнителния директор да извърши съответните сделки.

На 17.12.2012г. бяха продадени всички притежавани от „Валор Пропъртис” АДСИЦ недвижими имоти за 31 082 000 лева. На основание чл. 27 ал.1, т. 2 от Наредба 2/2003г. и съгласно Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови активи „Валор Пропъртис” АДСИЦ уведоми Комисията за финансов надзор и обществеността за извършената сделка по продажба на имотите.

На 18.12.2012г. „Валор Пропъртис” АДСИЦ погаси предсрочно получения от ПИБ АД кредит в размер на 15 955 000 евро. На основание чл. 27 ал.1, т. 2 от Наредба 2/2003г. и съгласно Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови активи дружеството уведоми Комисията за финансов надзор и обществеността за погасяване на кредита.

3. Финансово състояние и резултати на „Валор Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2012г.

Отчет за финансовото състояние към 31.12.2012 г.

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
АКТИВИ		
Дълготрайни активи		
Инвестиционни имоти	-	28,000
Нематериални активи	-	1
	<u>-</u>	<u>28,001</u>
Краткотрайни активи		
Вземания	66	74
Парични средства и еквиваленти	599	590
	<u>665</u>	<u>664</u>
ОБЩО АКТИВИ	<u>665</u>	<u>28,665</u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
Основен капитал	650	650
Премии свързани с капитал	1	1
Неразпределена печалба/Непокрита загуба	-	(29)
Общо собствен капитал	<u>651</u>	<u>622</u>
Дългосрочни пасиви		
Финансови заеми	-	27,991
	<u>-</u>	<u>27,991</u>
Краткосрочни пасиви		
Търговски и други задължения	14	52
	<u>14</u>	<u>52</u>
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	<u>665</u>	<u>28,665</u>

През 2012 г. активите на дружеството намаляха значително в сравнение с предходната 2011 г. Намалението е от 28 665 хил. лева на 665 хил. лева и се дължи на това, че през месец декември 2012 г. бяха продадени всички притежавани от „Валор Пропъртис” АДСИЦ недвижими имоти за 31 082 000 лева. Към края на годината активите на дружеството се състоят от парични

средства в размер на 599 хил. лева и вземания за 66 хил. лева, от които 47 хил. лева ДДС за възстановяване и 19 хил. лева вземания по банкови депозити.

През месец декември, с цел оптимизиране на разходите „Валор Пропъртис” АДСИЦ погаси предсрочно получения от ПИБ АД инвестиционен кредит, в резултат на което дългосрочните задължения бяха погасени изцяло. Задълженията към 31.12.2012 г. са 14 хил. лева – 8 хил. лева разчети за гаранции, 4 хил. лева задължения към доставчици и 2 хил. лева други задължения.

Отчет за всеобхватния доход за периода 01.01.2012 – 31.12.2012 г.

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	3,082	-
Разходи за персонала	(34)	(26)
Разходи за външни услуги	(312)	(65)
Разходи за амортизация	(1)	(1)
Преоценка на инвестиционни имоти	-	(10)
Други разходи	-	(1)
Оперативен резултат	2,735	(103)
Нетни финансови приходи (разходи)	(2,706)	74
Резултат преди данъчно облагане	29	(29)
Разход за данък върху доходите	-	-
Резултат за годината	29	(29)
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци	-	-
Общ всеобхватен доход за годината	29	(29)

През изтеклата 2012 г. дружеството реализира приходи от оперативна дейност в размер на 3,082 хил. лева, които представляват разликата между балансовата стойност на продадените инвестиционни имоти и тяхната продажна цена. През годината „Валор Пропъртис” АДСИЦ реализира и финансови приходи 33 хил. лева.

Оперативните разходи на дружеството за периода 01.01.- 31.12.2011 г. са 347 хил. лева, от които 312 хил. лева са разходи за външни услуги, 34 хил. лева разходи за възнаграждения и 1 хил. лева разходи за амортизация.

Финансовите разходи за годината са в размер на 2,739 хил. лева, които са 2,738 хил. лева разходи за лихви по заеми и хиляда лева други финансови разходи.

„Валор Пропъртис” АДСИЦ приключи 2012 г. с печалба в размер на 29 хил. лева, която след преобразуване по чл. 10 от ЗДСИЦ не подлежи на разпределение.

4. Описание на основните рискове и несигурности, свързани с дейността на „Валор Пропъртис” АДСИЦ.

Различни групи рискове могат да влияят едновременно на дейността на „Валор Пропъртис” АДСИЦ, като някои от тях могат да бъдат ограничавани, а други са извън контрола на дружеството.

4.1. Рискове, специфични за Дружеството.

Рискове свързани с кратката история на Дружеството

Дружеството е учредено през м. март 2010 г. Възможно е придобиваните имоти да имат скрити недостатъци, да не бъдат управлявани достатъчно ефективно, или по други причини стойността на имотите или дохода, който генерират, да е под очакванията. Основна задача на Съвета на директорите е изготвянето и приемането на ефективни вътрешни правила и прозрачни процедури за работа, които да спомогнат за успешното осъществяване на основната дейност на Дружеството, за постигане на планираните финансови резултати и да дадат на инвеститорите увереност, че интересите им ще бъдат защитени в максимална степен. За постигане на инвестиционните цели и при вземането на инвестиционни решения, основна функция ще играе и обслужващото дружество, на което се възлага извършването на редица дейности, описани в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Напускане на ключови служители

Това е рискът дейността на Дружеството да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност, Дружеството има ограничен на брой персонал, а основната част от оперативната дейност ще се възлага на външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен изолиран.

Рискове, свързани с дейността на обслужващите дружества

Дружеството е задължено по закон да възложи управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, извършване на строежи и подобрения, събирането на наеми, поддържането и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност, на едно или повече обслужващи дружества. В тази връзка изпълнението на договорните задължения от страна на обслужващите дружества ще оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на обслужващи дружества Съветът на Директорите ще се ръководи от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващите дружества и ръководния им персонал.

4.2. Общи (системни) рискове

Общите (системни) рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които „Валор Пропъртис“ АДСИЦ не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

Неблагоприятни промени в законодателството

От определящо значение за финансовия резултат на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ и за дохода на неговите акционери е запазването на текущия данъчен режим за дейността на Дружеството, в частност освобождаването на печалбата на Дружеството от облагане с корпоративен данък. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от благоприятен данъчен режим. В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството, засягащо дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Все пак, трябва да подчертаем, че тенденцията на хармонизиране на местното законодателство с европейската регулативна рамка в частта за дружествата със специална инвестиционна цел, води до мнение, че благоприятният регулативен модел на този вид компании ще се запази и в бъдеще.

Финансиране на инвестициите в недвижими имоти

Успехът на Дружеството зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури навреме и при приемливи параметри финансиране чрез емисия на ценни книжа и/или банкови кредити. Към настоящия момент кредитирането на проекти в сектора на недвижимите имоти е силно ограничено и при завишени изисквания от страна на банките. Финансирането чрез капиталовия пазар в страната е също затруднено поради ниската ликвидност и сравнително слабия риск-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 2012, 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 понижаване 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 сривове в стойността на българския лев. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути на международните финансови пазари, но не считаме, че подобен неблагоприятен ефект ще е определящ за дейността на Дружеството.

Инфлационен риск

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Членството на страната ни в Европейския съюз ще въздейства в посока постепенно изравняване на вътрешните цени с тези на останалите страни-членки. Към настоящия момент обаче и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние.

Политически риск

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

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

Други системни рискове

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

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

5. Информация за сключени сделки от съществено значение за дейността на дружеството през 2012 г.

На 17.12.2012г. бяха продадени всички притежавани от „Валор Пропъртис“ АДСИЦ недвижими имоти за 31 082 000 лева.

На 18.12.2012г. „Валор Пропъртис“ АДСИЦ погаси предсрочно получения от ПИБ АД кредит в размер на 15 955 000 евро.

6. Информация за сключени сделки между свързани лица през 2011 г.

През 2012 г. „Валор Пропъртис“ АДСИЦ не е сключвало сделки със свързани лица.

7. Информация за сключени от „Валор Пропъртис“ АДСИЦ договори за заем през 2012 г.

През 2012 г. „Валор Пропъртис“ АДСИЦ не е сключвало нови договори за заем.

8. Информация за използването на средствата от извършената нова емисия акции през 2012 г.

През 2012 г. „Валор Пропъртис“ АДСИЦ не е емитирало нови акции.

9. Информация за промените в Съвета на директорите през 2012 г.

През годината от СД беша освободена Елисавета Владова Асенова и на нейно място беше избран Владимир Георгиев Котларски.

10. Информация за размера на възнагражденията получени от СД през 2012 г.

Членовете на СД на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ са получили общо възнаграждение в размер на 29 хил. лева.

11. Информация за притежаваните от членовете на СД и висшия ръководен състав акции от капитала на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ.

Членовете на СД, както и висшия ръководен състав не притежават акции от капитала на дружеството.

12. Данни за директора за връзки с инвеститора

Директор за връзка с инвеститорите на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ е Любомир Михайлов Янков, адрес за оръспонденция: гр.София, ул.”Енос” 2 ет.5, тел. 460 64 48, емейл: lubomir.yankov@ffbh.bg

Дата: 21.02.2013 г.



Борислав Никлев

Изпълнителен Директор



ДОКЛАД
на Одитния комитет
на "Валор Пропъртис" АДСИЦ, гр.София,
за дейността през 2012 година

Настоящият доклад на Одитния комитет на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ е съставен на основание на чл.40л от Закона за независимия финансов одит, изискващ отчет за дейността пред Общото събрание, веднъж годишно, заедно с приемането на годишния финансов отчет.

Одитният комитет на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ е създаден с решение на Общото събрание на акционерите от 30.05.2011г. въз основа на измененията в Закона за независимия финансов одит (ДВ бр.67 от 29.07.2008), уреждащи изискванията към независимия финансов одит на предприятия, извършващи дейност от обществен интерес.

Одитния комитет е с мандат от четири години и е в състав:

- Владимир Георгиев Котларски – Председател на Одитния комитет.
- Русалин Станчев Динев – Член на Одитния комитет.
- Борислав Кирилов Никлев - Член на Одитния комитет.

На основание разпоредбата на чл.40ж, ал.1 от ЗНФО, функциите на Одитен комитет се осъществяват от Съвета на директорите на „Валор Пропъртис “ АДСИЦ с председател Владимир Георгиев Котларски.

Настоящият доклад за 2012 г. представя работата, наблюденията и заключенията на комитета, във връзка с изпълнението на основните функции:

През отчетния период Одитният комитет насочи дейността си в изпълнение на следните функции:

1. Участие в наблюдението на процесите по финансово отчитане на "Валор Пропъртис "АДСИЦ:

- Обслужващото дружество чрез определения съставител на отчетите предоставя отчет за финансовото състояние и отчет за доходите на Одитния комитет до 15-то число на всеки месец, следващ месеца на отчитането. Информацията е разбираема и надеждна и отразява финансовото състояние на дружеството.
- Дружеството изготвя тримесечни междинни финансови отчети и годишен финансов отчет, който представя в Комисията за финансов надзор и разкрива на обществеността чрез investor.bg в законоустановения срок.

2. Участие в наблюдението на ефективността на системите за вътрешен контрол и за управление на рисковете в дружеството:

- В дружеството има изградена система за вътрешен контрол като се прилагат различни системи за контрол и управление на риска, които подпомагат дейността на ръководния персонал, намаляват финансовите, операционните и

юридическите рискове и допринасят за високото качество на финансовите отчети.

- "Валор Пропъртис" АДСИЦ има едностепенна система на управление с управителен орган Съвет на директорите, който е в състав от три физически лица.
- Ясно са дефинирани вътрешните правила за работа, както и правата и задълженията на мениджмънта и служителите.
- Оторизирането и одобряването на сделките, както и разплащанията са ограничени до лица, оправомощени със съответните права.
- Сключените от дружеството сделки са правилно документирани, като цялата документация се съхранява по предварително организиран начин.

3. Участие в наблюдението на независимия финансов одит на дружеството:

- Независим одитор на "Валор Пропъртис" АДСИЦ за 2012 година е Даниел Барутев - дипломиран експерт-счетоводител, регистриран одитор.
- Одитният комитет се увери в независимостта на регистрирания одитор на дружеството в съответствие с изискванията на Закона за независимия финансов одит и Етичния кодекс на професионалните счетоводители.

4. Приемане на доклада на регистрирания одитор:

- Одитният комитет се запозна с доклада за извършения одит за 2012 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 2013 година:

- На основание чл.40к от ЗНФО, комитетът направи препоръка за избор на Даниел Барутев за регистриран одитор на "Валор Пропъртис" АДСИЦ за отчетната 2013 година.

В хода на своята дейност Одитният комитет може да потвърди, че не са установени слабости или нередности, които да повлияят на честното и достоверно представяне на дейността на "Валор Пропъртис" АДСИЦ, както и на финансовите резултати от тази дейност.

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

Одитен комитет на "Дебитум инвест" АДСИЦ:

Владимир Котларски: Председател.....

Русалин Динев: Член

Борислав Никлев: Член

18 Март 2013 година

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на **Валор пропъртис АДСИЦ**, гр. София (Дружеството), включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2012 година, отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в капитала и отчет за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, както и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни бележки.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз, се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието.

Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас мнение.

Мнение

По наше мнение финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на **Валор пропъртис АДСИЦ** към 31 декември 2012 година, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз.

Доклад върху други законови изисквания

Съгласно изискванията на чл. 38, ал. 4 от Закона за счетоводството, ние се запознахме със съдържанието на приложения доклад за дейността за 2012 година. По наше мнение, представеният от ръководството годишен доклад за дейността е в съответствие, във всички съществени аспекти, с финансовия отчет за 2012 година.

Регистриран одитор:



Даниел Барутев

05 март 2013 година
гр. София, България





ВалорПропъртис

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 АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
Към 31.12.2012г.

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

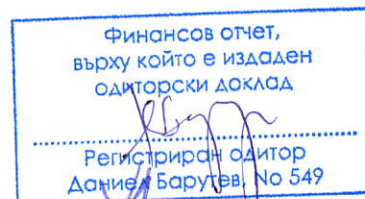
	Бележки	31.12.2012	31.12.2011
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	1	-	28,000
Програмни продукти		-	1
Общо		-	28,001
Краткотрайни активи			
Вземания	2	66	74
Парични средства и еквиваленти	3	599	590
Общо		665	664
ОБЩО АКТИВИ		665	28,665
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен 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)

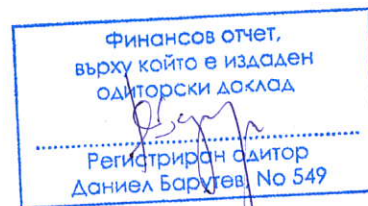
	Бележки	31.12.2012	31.12.2011
Резултат от продажба на инвестиционни имоти	8	3,082	-
Разходи за персонала	9	(34)	(26)
Разходи за външни услуги	10	(312)	(65)
Разходи за амортизация		(1)	(1)
Преоценка на инвестиционни имоти		-	(10)
Други приходи/разходи	11	-	(1)
Оперативна печалба(Загуба)		2,735	(103)
Нетни 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)

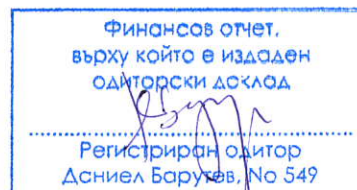
	Основен капитал	Премийни резерви	Неразпределена печалба	Общо
На 01.01.2011 г.	500	-	-	500
Общ всеобхватен доход	-	-	(29)	(29)
Други изменения	150	1	-	151
На 31.12.2011 г.	650	1	(29)	622
На 01.01.2012 г.	650	1	(29)	622
Общ всеобхватен доход	-	-	29	29
На 31.12.2012г.	650	1	-	651

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)

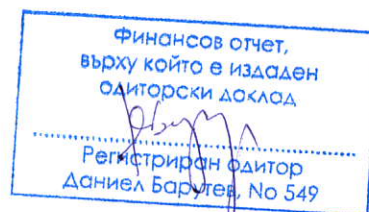
	Бележки	31.12.2012	31.12.2011
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от /плащания на данъци		17	(1)
Плащания на доставчици		(416)	(43)
Плащания към персонала		(31)	(20)
Нетни парични потоци от оперативната дейност		<u>(430)</u>	<u>(64)</u>
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Постъпления/плащания 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
<hr/>	
Собствен капитал	622
<hr/>	
Нетни привлечени средства към собствен капитал	97,78%
<hr/>	
	2012
	хил. лв.
Търговски и други задължения	14
Минус: Парични средства и краткосрочни депозити	(599)
Нетни привлечени средства	(585)
<hr/>	
Собствен капитал	651
<hr/>	
Нетни привлечени средства към собствен капитал	-
<hr/>	

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.

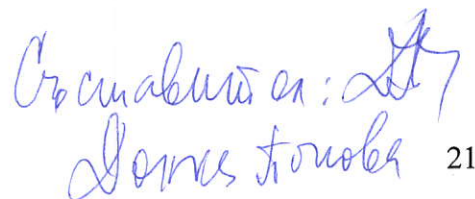
18. Събития след отчетната дата

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:



**ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА
НА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ
НА ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ ЗА 2012 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/ 16.02.2012 г., от Комисията за финансов надзор лиценз за осъществяване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

През изминалата 2012 година по-важните събития свързани с дейността на ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ са следните:

- На 06.02.2012 г. беше проведено извънредно общо събрание на акционерите, на което във връзка с оптимизиране разходите бе сменен одитора на дружеството.
- На свое заседание проведено на 06.02.2012 г. Съвета на директорите реши да продаде част от недвижимите имоти на дружеството за 5 776 605.21 евро.
- На 10.02.2012 г. беше проведено заседание на Съвета на директорите, на което беше одобрен годишния финансов отчет на „Валор Пропъртис” АДСИЦ за 2011 г., както и доклада за дейността на дружеството.
- На 13.02.2012 г. в изпълнение на взето решение на СД от 06.02.2012 г. „Валор Пропъртис” АДСИЦ подписа предварителен договор за продажба на част от собствените си недвижими имоти за 5 776 605.21 евро. Съгласно договора купувачът се ангажира в срок до 19.03.2012 г. да заплати 20% от продажната цена т. е. 1 155 321.04 евро на „Валор Пропъртис” АДСИЦ, както и да осигури представител, който от негово име да подпише окончателния договор за покупко – продажба.
- На 23.03.2012 г. Съветът на директорите на дружеството взе решение да прекрати едностранно предварителния договор за продажба на недвижими имоти, поради неизпълнение на същия от страна на купувача, в резултат на което неизправната страна дължи неустойка в размер на 10% от цената по договора на „Валор Пропъртис” АДСИЦ.
- На 26.03.2012 г. беше подадено Уведомление до Комисията за финансов надзор и до обществеността за прекратяване на предварителния договор за продажба на недвижими имоти.

- На 27.03.2012 г. „Валор Пропъртис” АДСИЦ представи на КФН и обяви пред обществеността годишния си финансов отчет за 2011 г.
- На 12.04.2012 г. бяха изпратени покана и материали за свикване на редовно годишно Общо събрание на акционерите на „Валор Пропъртис” АДСИЦ до КФН. Поканата за ОСА беше публикувана в Търговския регистър.
- На 27.04.2012 г. „Валор Пропъртис” АДСИЦ представи на КФН и обяви пред обществеността тримесечния си финансов отчет за първото тримесечие на 2012 г.
- На 21.05.2012 г, беше проведено Редовно Общо събрание на акционерите. По-важните решения, които акционерите взеха са;
приемане на одитирания Годишен финансов отчет за 2011 г. и Доклада за дейността на дружеството през 2011 г.;
- промяна в състава на съвета на директорите – освободи Елисавета Владова Асенова като член на съвета на директорите и на нейно място избра Владимир Георгиев Котларски;
- избор на нов член на Одитния комитет – ОСА избра Владимир Георгиев Котларски за член и председател на Одитния комитет;
- избор на регистриран одитор, който да провери и завери годишния финансов отчет на дружеството за 2012 г.
- На 21.05.2012 г, се проведе заседание на Съвета на директорите, на което Владимир Георгиев Котларски беше избран за Председател на Съвета на директорите на дружеството.
- На 28.05.2012 г. „Валор Пропъртис” АДСИЦ представи на КФН протокол от проведеното на 21.05.2012 г. Общо събрание на акционерите.
- На 11.06.2012 г. Търговския регистър вписа Владимир Георгиев Котларски като член и председател на Съвета на директорите на „Валор Пропъртис” АДСИЦ.
- На 01.11.2012 г, се проведе заседание на Съвета на директорите, на което беше взето решение за свикване на извънредно общо събрание на акционерите на 13.12.2012г.
- На 12.11.2012 г. бяха изпратени покана и материали за свикване на извънредно Общо събрание на акционерите на „Валор Пропъртис” АДСИЦ до КФН. Поканата за ОСА беше публикувана в Търговския регистър.
- На 13.12.2012 г, беше проведено извънредно Общо събрание на акционерите. ОСА взе решение по чл. 114 от ЗППЦК за разпореждане с недвижимите имоти на дружеството и овласти изпълнителния директор да извърши съответните сделки.
- На 17.12.2012г. бяха продадени всички притежавани от „Валор Пропъртис” АДСИЦ недвижими имоти за 31 082 000 лева. На основание чл. 27 ал.1, т. 2 от Наредба 2/2003г. и съгласно Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови активи „Валор Пропъртис” АДСИЦ уведоми Комисията за финансов надзор и обществеността за извършената сделка по продажба на имотите.
- На 18.12.2012г. „Валор Пропъртис” АДСИЦ погаси предсрочно получения от ПИБ АД кредит в размер на 15 955 000 евро. На основание чл. 27 ал.1, т. 2 от Наредба 2/2003г. и съгласно Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови активи дружеството уведоми Комисията за финансов надзор и обществеността за погасяване на кредита.

С оглед на събитията свързани с дейността на ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ през изминалата 2012 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", до "Българска Фондова Борса - София" АД 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 и на "Българска Фондова Борса - София" АД (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, "Българска Фондова Борса - София" АД, "Централен депозитар" АД и други лица/органи.

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. Информацията разкривана пред Комисията за финансов надзор е изпращана в същите срокове и обем и на "Българска Фондова Борса - София" АД и обществеността, а в случаите предвидени в закона - и на други органи/лица.

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 2012 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;

- Едновременно с 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 "Българска Фондова Борса - София" АД посочените отчети бяха представяни и на обществеността;

- През изминалата 2012 година, Директорът за връзка с инвеститорите и всички членове на Съвета на директорите бяхме на разположение на акционерите и всички други бъдещи инвеститори в ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ като отговаряхме на поставените ни въпроси във връзка с дейността на Дружеството.

Май 2012 г.

Любомир Янков
Директор за връзки с инвеститорите

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД
БЮРО ЗА СЪДИМОСТ
Per. № 59642

ВАЖИ ЗА СРОК
ОТ ШЕСТ
МЕСЕЦА!

Дата на издаване: **04.06.2013 г.**

СВИДЕТЕЛСТВО ЗА СЪДИМОСТ

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД

УДОСТОВЕРЯВА, ЧЕ ОТ СПРАВКАТА, НАПРАВЕНА В БЮРОТО ЗА
СЪДИМОСТ ПРИ **СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД**,
СЕ УСТАНОВИ, ЧЕ ЛИЦЕТО:

ВЛАДИМИР ГЕОРГИЕВ КОТЛАРСКИ

ЕГН/ЛНЧ: **7607080321**

РОДЕН(А): **08.07.1976**, гр. София общ. Столична обл.
София

ГРАЖДАНСТВО: **България**

НАСТОЯЩ АДРЕС: **гр. София общ. Столична обл. София**
УЛ.3004-ТА №4

МАЙКА: **ЦВЕТАНКА ДИМИТРОВА МИНЕВА**

БАЩА: **ГЕОРГИ ВЛАДИМИРОВ КОТЛАРСКИ**

НЕ Е ОСЪЖДАНО

НАСТОЯЩОТО ВАЖИ ЗА: ЧЛЕН НА СД

Служител Бюро Съдимост:

Виктория Кръстанова/



ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 116а, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаният, Русалин Станчев Динев, ЕГН 7906186789, л.к. № 640041091, издадена на 05.05.2010 г. от МВР – София, с адрес: град София, ж.к. Надежда III 332, вх. А, ет. 6, ап. 16, във връзка с преизбирането ми за член на съвета на директорите на “Валор Пропъртис” АДСИЦ, град София, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 201089598,

ДЕКЛАРИРАМ, че:

1. Не съм служител във “Валор Пропъртис” АДСИЦ, град София;
2. Не съм акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или е свързано с “Валор Пропъртис” АДСИЦ, град София лице;
3. Не съм лице, което е в трайни търговски отношения с “Валор Пропъртис” АДСИЦ, град София;
4. Не съм член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3;
5. Не съм свързано лице с друг член на съвета на директорите на “Валор Пропъртис” АДСИЦ, град София.

28 май 2013 г.

ДЕКЛАРАТОР:


Русалин Динев

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 116а, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаният, Владимир Георгиев Котларски, ЕГН 7607080321, л.к. № 626206733, издадена на 29.09.2009 г. от МВР – София, с адрес: гр. София, ул. "3004" № 4, ет. 3, ап. 4, във връзка с преизбирането ми за член на съвета на директорите на "Валор Пропъртис" АДСИЦ, град София, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 201089598,

ДЕКЛАРИРАМ, че:

1. Не съм служител във "Валор Пропъртис" АДСИЦ, град София;
2. Не съм акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или е свързано с "Валор Пропъртис" АДСИЦ, град София лице;
3. Не съм лице, което е в трайни търговски отношения с "Валор Пропъртис" АДСИЦ, град София;
4. Не съм член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3;
5. Не съм свързано лице с друг член на съвета на директорите на "Валор Пропъртис" АДСИЦ, град София.

28 май 2013 г.

ДЕКЛАРАТОР:



Владимир Котларски

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД
БЮРО ЗА СЪДИМОСТ
Per. № 58604

ВАЖИ ЗА СРОК
ОТ ШЕСТ
МЕСЕЦА!

Дата на издаване: **31.05.2013 г.**

СВИДЕТЕЛСТВО ЗА СЪДИМОСТ

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД

УДОСТОВЕРЯВА, ЧЕ ОТ СПРАВКАТА, НАПРАВЕНА В БЮРОТО ЗА
СЪДИМОСТ ПРИ **СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД**,
СЕ УСТАНОВИ, ЧЕ ЛИЦЕТО:

РУСАЛИН СТАНЧЕВ ДИНЕВ

ЕГН/ЛНЧ: **7906186789**

РОДЕН(А): **18.06.1979**, гр. София общ. Столична обл.
София

ГРАЖДАНСТВО: **България**

НАСТОЯЩ АДРЕС: **гр. София общ. Столична обл. София**
Ж.К.НАДЕЖДА III БЛ.332 ВХ.А

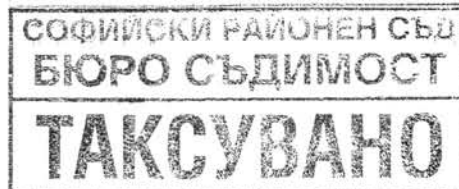
МАЙКА: **РУМЯНА ДИМИТРОВА ДИНЕВА**

БАЩА: **СТАНЧО ДОБРЕВ ДИНЕВ**

НЕ Е ОСЪЖДАНО

НАСТОЯЩОТО ВАЖИ ЗА: ЧЛЕН НА СД

Служител Бюро Съдимост:
/Стефанка Стоилова/



СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД
БЮРО ЗА СЪДИМОСТ
Per. № 58389

ВАЖИ ЗА СРОК
ОТ ШЕСТ
МЕСЕЦА!

Дата на издаване: **30.05.2013 г.**

СВИДЕТЕЛСТВО ЗА СЪДИМОСТ

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД

УДОСТОВЕРЯВА, ЧЕ ОТ СПРАВКАТА, НАПРАВЕНА В БЮРОТО ЗА
СЪДИМОСТ ПРИ **РАЙОНЕН СЪД САМОКОВ**,
СЕ УСТАНОВИ, ЧЕ ЛИЦЕТО:

БОРИСЛАВ КИРИЛОВ НИКЛЕВ

ЕГН/ЛНЧ: **6902192821**

РОДЕН(А): **19.02.1969**, гр. Самоков общ. Самоков обл.
София

ГРАЖДАНСТВО: **България**

НАСТОЯЩ АДРЕС: гр. София общ. Столична обл. София
УЛ.ГЕО МИЛЕВ №13А

МАЙКА: **РАЙНА БОРИСОВА СТАМБОЛИЙСКА**

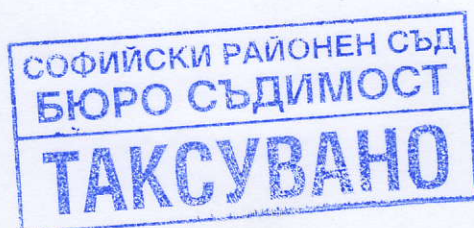
БАЩА: **КИРИЛ ЙОРДАНОВ НИКЛЕВ**

НЕ Е ОСЪЖДАНО

НАСТОЯЩОТО ВАЖИ ЗА: КФН

Служител Бюро Съдимост:

/ТАТЯНА КАРАМФИЛОВА/



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

С оглед извършен анализ на одиторски компании Одитният комитет на „Валор Пропъртис” АДСИЦ, със седалище и адрес на управление гр. София, район Триадница, ул. „Енос” № 2, ЕИК 201089598, препоръчва на Общото събрание на акционерите на Дружеството да бъде избран дипломиран експерт-счетоводител Даниел Юлианов Барутев, с диплом № 549, за одитор за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет за 2013г. на „Валор Пропъртис” АДСИЦ.

ОДИТЕН КОМИТЕТ:

Владимир Георгиев Котларски –Председател на Одитния комитет

Борислав Кирилов Никлев-Член на Одитния комитет

Русалин Станчев Динев – Член на Одитния комитет

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 **05.07.2013** 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 2012 г.
Проект за решение: ОСА приема доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството за 2012 г.
Начин на гласуване: да гласува „ЗА“/”ПРОТИВ“

2. Доклад за дейността на Одитния комитет на Дружеството за 2012 г.
Проект за решение: ОСА приема доклада за дейността на Одитния комитет на Дружеството за 2012 г.
Начин на гласуване: да гласува „ЗА“/”ПРОТИВ“

3. Приемане на одиторския доклад за извършения одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2012 г.

Проект за решение: ОСА приема одиторския доклад за извършения одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2012 г.

Начин на гласуване: да гласува „ЗА”/”ПРОТИВ”

4. Приемане на одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2012 г.

Проект за решение: ОСА приема одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2012 г.

Начин на гласуване: да гласува „ЗА”/”ПРОТИВ”

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.

Начин на гласуване: да гласува „ЗА”/”ПРОТИВ”

6. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за дейността им през 2012 г.

Проект за решение: ОСА освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на Дружеството за дейността им през 2012 г.

Начин на гласуване: да гласува „ЗА”/”ПРОТИВ”

7. Приемане на решение за преизбиране на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за срок от 5 (пет) години. Определяне на лица, които да сключат от името на Дружеството допълнителните споразумения към договорите с членовете на Съвета на директорите във връзка с преизбирането им.

Проект за решение: ОСА преизбира членовете на Съвета на директорите на Дружеството за срок от 5 (пет) години. ОСА определя Изпълнителния директор на Дружеството за лице, което да сключи от името на Дружеството допълнителните споразумения към договорите с другите двама членове на Съвета на директорите във връзка с преизбирането им. ОСА определя Председателя на Съвета на Директорите на Дружеството за лице, което да сключи от името на Дружеството допълнителното споразумения към договора с Изпълнителния директор на Дружеството във връзка с преизбирането му.

Начин на гласуване: да гласува „ЗА”/”ПРОТИВ”

8. Приемане на решение за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите във връзка с преизбирането им.

Проект за решение: ОСА приема предложението на Съвета на директорите за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството във връзка с преизбирането им.

Начин на гласуване: да гласува „ЗА”/”ПРОТИВ”

9. Вземане на решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2012г.

Проект за решение: ОСА приема решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2012 г.

Начин на гласуване: да гласува „ЗА”/”ПРОТИВ”

10. Избор на регистриран одитор за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2013 г.

Проект за решение: ОСА избира регистриран одитор за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2013 г., съгласно предложението на Одитния комитет на Дружеството.

Начин на гласуване: да гласува „ЗА”/”ПРОТИВ”

11. Разни.

Начин на гласуване: Пълномощникът има право на собствена преценка дали да гласува и по какъв начин.

Упълномощаването обхваща и въпроси, които са включени в дневния ред при условията на чл. 231, ал. 1 от ТЗ и не са обявени съобразно чл. 223 от ТЗ. В случаите по чл. 231, ал. 1 ТЗ пълномощникът има право на собствена преценка, дали да гласува и по какъв начин.

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

При липса на кворум на насроченото заседание за **05.07.2013 г.**, настоящото пълномощно е валидно и за насроченото при хипотезата на чл. 227, ал. 3 от ТЗ и чл. 115, ал. 12 от ЗППЦК за 22.07.2013 г. от 14.00 часа на същото място и при същия дневен ред Общо събрание на акционерите на Дружеството. Пълномощникът има право на преценка дали да гласува и по какъв начин.

дата: г.
град:

Упълномощител:

(.....)