



МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 декември 2011 година

ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ

Обща информация

Съвет на Директорите:

Борислав Кирилов Никлев
Русалин Станчев Динев
Елисавета Владова Асенова

Адрес:

Гр.София 1408
Район Триадица
Ул.Енос №2

Обслужваща банка

"БАНКА ДСК" ЕАД

ВАЛОР ПРОПЪРТИС АД СИЦ
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Към 31.12.2011г.

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

	Бележки	31.12.2011	31.12.2010
АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	1	28 000	
Програмни продукти	2	1	-
Общо		1	-
Краткотрайни активи			
Вземания	3	74	18
Парични средства и еквиваленти	4	590	486
ОБЩО АКТИВИ		28 665	504
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	5	650	500
Премии свързани с капитал		2	
Печалба от текущия период		(28)	-
Общо собствен капитал		624	500
Дългосрочни пасиви	6	27 991	-
Краткосрочни пасиви	7	50	4
Общо пасиви		28 041	4
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		28 665	504

Борислав Никлев
 Изпълнителен директор




Мария Димова
 Главен счетоводител



ВАЛОР ПРОПЪРТИС АД СИЦ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

За периода 01.01.2011 - 31.12.2011г.

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

	Бележки	31.12.2011	31.12.2010
Разходи за персонала	8	(24)	(12)
Разходи за външни услуги	9	(63)	(6)
Финансови разходи		(506)	-
Оперативна печалба(Загуба)		(32)	(13)
Финансови приходи	10	577	18
Печалба преди данъци		(28)	0
Резултат за периода		(28)	0
Общо всеобхватен доход за периода		(28)	0

Борислав Никлев
Изпълнителен директор



Мария Димова
Главен счетоводител

ВАЛОР ПРОПЪРТИС АД СИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

Към 31 декември 2011 г.

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

	Основен капитал	Премийни резерви	Неразпределена печалба	Общо
На 01.01.2010 г.	-	-	-	-
Общ всеобхватен доход	-	-	-	-
Други изменения	500	-	-	500
Прехвърляне на резерви	-	-	-	-
На 31.12.2010 г.	500	-	-	500
На 01.01.2011 г.	500	-	-	500
Общ всеобхватен доход	-	-	(28)	(28)
Други изменения	150	2	-	152
Разпределение на дивиденди	-	-	-	-
Прехвърляне на резерви	-	-	-	-
На 31.12.2011 г.	650	2	(28)	624

Борислав Никлев
 Изпълнителен директор




Мария Димова
 Главен счетоводител



ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За периода 01.01.2011 – 31.12.2011г.

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

	Бележки	31.12.2011	31.12.2011
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от възстановени данъци		1	
Плащания на доставчици		(59)	(6)
Плащания към персонала		(23)	(8)
Нетни парични потоци от оперативната дейност		<u>(81)</u>	<u>(14)</u>
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Покупка на инвестиционни имоти		(28 010)	
Предоставени заеми			
Постъпления от заеми			
Нетни парични потоци, използвани в инвестиционна дейност		<u>(28 010)</u>	<u>-</u>
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от получени заеми		28 055	
Постъпления от емитиране на акции		152	500
Нетни парични потоци, използвани във финансова дейност		<u>28 195</u>	<u>500</u>
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти		104	486
Парични средства и парични еквиваленти на 01.01.2011 г.		<u>486</u>	<u>-</u>
Парични средства и парични еквиваленти на 31.12.2011 г.		<u>590</u>	<u>486</u>

Борислав Никлев
 Изпълнителен директор



Мария Димова
 Главен счетоводител

ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ
За периода 01.01.2011-31.12.2011г.

Корпоративна информация

ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ е акционерно дружество, учредено с решение № 20100323103359/23-03-2010г. на Търговския регистър. ЕИК на дружеството е 201089598. Към момента на подаване на заявлението за вписване в търговския регистър, капиталът, записан на учредителното събрание, е изцяло внесен съгласно изискванията на чл.6 ал.2 от ЗДСИЦ.

С решение на КФН №756/25-11-2010г., основната дейност на дружеството включва инвестиране на паричните средства, набирани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Към 31.12.2011г., акционерите на Дружеството са:

- 1.ИД НАДЕЖДА АД	9.00%
- 2.СКИ ИНЖИНЕРИНГ ООД	76.97%
- 3.ПРИВАТ ТУРС 2000 ООД	4.69%
- 4.ЕНТРА НОМЕР ЕДНО ЕООД	4.69%
- 5.АНТУЕП ЕООД	4.69%

База за изготвяне

Междинният 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.

Изявление за съответствие

Финансовият отчет на ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз („МСФО, приети от ЕС”).

Обобщение на съществените счетоводни политики

а) 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 вознаграждение 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

ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода 01.01.2011-31.12.2011г.

финансовия актив. Приходът от лихви се включва във финансовия приход в отчета за доходите.

б) 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 добовената стойност (ДДС)

На 28.12.2010г. дружеството е регистрирано по Закона за Данъка върху Добавената Стойност, на основание чл.100, а именно доброволна регистрация.

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.

в) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

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 включват парични средства и вземания.

Обезценка на финансови активи

Към всяка отчетна дата Дружеството прави преценка дали съществуват обективни доказателства, че даден финансов актив или група от финансови активи може да е обезценена. Финансовият актив или групата от финансови активи се счита за обезценена, когато съществуват обективни доказателства за обезценка в резултат на едно или повече събития, които са възникнали след първоначалното признаване на актива ("събитие за понесена загуба") и това събитие за понесена загуба оказва влияние върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив или групата от финансови активи, които могат да бъдат надеждно оценени. Доказателствата за обезценка могат да включват индикации, че длъжници или група от длъжници изпитват сериозни финансови затруднения или са в неизпълнение или просрочие при изплащането на лихви или главници, или вероятност да обявят неплатежоспособност/свръхзадължнялост или да предприемат финансова реорганизация, или когато наблюдавани данни индикират измеримо

ВАЛОР ПРОПЪРТИС АД СИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода 01.01.2011-31.12.2011г.

намаление в очакваните бъдещи парични потоци, като например промени в просрочията или икономически условия, които са свързани с неизпълнения от страна на длъжниците.

г) 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.

д) Парични средства и парични еквиваленти

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

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

1. Инвестиционни имоти

През м.10/2011г. дружеството придобива поземлени имоти в района на град Варна на обща стойност 28 010х.лв.

2. Програмни продукти

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Програмни продукти	1	-
Общо:	<u>1</u>	<u>-</u>

През 2011г. дружеството придобива счетоводен софтуер, които към настоящия момент имат балансова стойност 1хил.лева.

3. Вземания

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Вземане за лихва по депозит	71	18
Общо:	<u>74</u>	<u>18</u>

Вземанията са формирани от вземания по начислени лихви по депозити при ПИБ АД с падеж 26.03.2012г. и 25.05.2012 г. и Данък добавена стойност подлежащ на възстановяване.

4. Парични средства и краткосрочни депозити

<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
-------------------	-------------------

ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ
 За периода 01.01.2011-31.12.2011г.

Парични средства в банкови сметки	3	4
Парични средства в брой	1	2
Краткосрочни депозити	587	480
Общо:	590	486

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити. На 26 Март 2010г., уставния капитал е освободен от набирателната сметка в разплащателна. На същата дата е сключен договор за Депозит в размер на 480хил.лева. Краткосрочния депозит падежира на 26.03.2012г. На 25.05.2011 г. е сключен втори договор за депозит при ПИБ АД със срок една година в размер на 130 хил.лева.

5. Основен капитал и резерви

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
650 000 броя обикновени акции с номинална стойност 1 лв. всяка	650	500
Общо:	650	500

През изминалия период е извършено увеличение на капитала със 150 хил.лева. и е отчетена премия от емитиране на собствен капитал в размер на 2х.лв.

6. Дългосрочни пасиви

	<u>30.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Дългосрочни пасиви-заеми от банкови институции	27 991	-
Общо:	27 991	-

Дългосрочните пасиви са формирани от договор за банков кредит с Първа Инвестиционна Банка АД получен на 03/10/2011г.

7.Краткосрочни пасиви

<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
-------------------	-------------------

ВАЛОР ПРОПЪРТИС АД СИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ
 За периода 01.01.2011-31.12.2011г.

Краткосрочни пасиви

50 -

Общо:

50 -

Краткосрочните пасиви са формирани основно от задължения към обслужващото дружество във връзка с начислена такса за управление за четвъртото тримесечие на 2011г в размер на 40хил.лева, както и по блокирани средства за възнаграждения на съвета на директорите за добро управление.

8. Разходи за персонала

31.12.2011 31.12.2010

Възнаграждения

24 12

Общо:

24 12

Разходите за възнаграждения са формирани от възнаграждения към Съвета на директорите.

9. Разходи за външни услуги

31.12.2011 31.12.2010

Такси по тарифите на Комисия за Финансов Надзор, Централен
 Депозитар, Банка депозитар

63 6

Общо:

63 6

Разходите в размер на 63хил.лева са съставени от платени такси към обслужващото дружество, Комисия за Финансов Надзор, Централен Депозитар, Банка ДСК и др.

10. Финансови приходи

31.12.2011 31.12.2010

Финансови приходи

577 15

Общо:

577 15

Приходи в размер на 53 хил.лева, формирани в Отчета за доходите са съставени от начислени лихви по договора за депозит. Приходи в размер на 524хил.лв са от ефекта на отсрочените плащания по

ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ
За периода 01.01.2011-31.12.2011г.

предоставен, банков кредит.

11. Оповестяване на свързани лица

Предприятия с контролно участие в Дружеството:

- | | |
|----------------------|--------|
| - ИД НАДЕЖДА АД | 9.00% |
| - СКИ ИНЖИНИРИНГ ООД | 76.97% |

12. Събития след датата на отчетната дата

Освен оповестеното по-горе, не са настъпили събития след 31.12.2011г., които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за деветмесечието.