

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><u>665</u></u>	<u><u>28,665</u></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><u>665</u></u>	<u><u>28,665</u></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 орсонденция:
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

