

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „ВАЛОР ПРОПЪРТИС” АДСИЦ
през 2011 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. Елисавета Владова Асенова - 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 2011 г.

През изминалата 2011 г. основни моменти от дейността на дружеството бяха:

На 07.01.2011 г. в централен ежедневник – в-к Сега, бр. 5 съгласно чл. 92а, ал. 1 и 2 от ЗППЦК беше публикувано съобщението за публично предлагане на акции от първоначалното задължително увеличението на капитала на дружеството.

Подписката започна на 19.01.2011 г. – първия работен ден след изтичането на 7 дни от датата на обнародване на съобщението в Държавен вестник и приключи на 14.02.2011 г. Всички нови 150 000 (сто и петдесет хиляди) акции от увеличението на капитала са записани и емисионната им стойност в общ размер от 150 000 (сто и петдесет) хиляди лв. е изцяло внесена по набирателната сметка на дружеството в „Банка ДСК” АД.

На 15.02.2011 г. беше проведено извънредно общо събрание на акционерите, на което във връзка с приключилото увеличителието на капитала беше променен устава на дружеството.

На 16.02.2011 г. беше подадено Заявление до Комисията за финансов надзор за одобрение на приетите от акционерите промени в устава на дружеството.

На 16.02.2011 г. беше подадено Уведомление до Комисията за финансов надзор за приключване на подписката и резултатът от публичното предлагане при първоначалното увеличение на капитала.

На 14.03.2011 г. в Търговския регистър беше вписано увеличителието на капитала на дружеството от 500 000 на 650 000 лева.

На 16.03.2011 г. беше подадено заявление до „Централен депозитар” АД за регистрация на новоиздадените 150 000 броя акции от увеличителието на капитала на дружеството.

На 21.03.2011 г. се проведе извънредно общо събрание на акционерите, на което бяха извършени промени в състава на Съвета на директорите. От СД бяха освободени Димитър Георгиев Георгиев и Николай Цеков Печев и на тяхно място бяха избрани Елисавета Владова Асенова и Русалин Станчев Динев.

На 29.03.2011 г. Търговския регистър вписа новоизбраните членове на Съвета на директорите.

На 31.03.2011 г. с Решение N 240 – ПД, Комисията за финансов надзор вписа „Валор Пропъртис” АДСИЦ като публично дружество в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа.

На 08.04.2011 г. беше подадено заявление до „Българска фондова борса – София” АД за допускане до търговия на акциите на „Валор Пропъртис” АДСИЦ.

На 18.04.2011 г. Съвета на директорите на „Българска фондова борса – София” АД на свое заседание регистрира и допусна до търговия акциите на „Валор Пропъртис” АДСИЦ на борсов сегмент „Пазар на дружества със специална инвестиционна цел”.

На 29.04.2011 г. бяха изпратени покана и материали за свикване на Общо събрание на акционерите на „Валор Пропъртис” АДСИЦ до КФН. Поканата за ОСА беше публикувана в Търговския регистър.

На 30.05.2010 г. беше проведено Редовно Общо събрание на акционерите. По-важните решения на акционерите бяха; приемане на Годишния финансов отчет за 2010 г. и Доклада за дейността на дружеството през 2010 г., назначаване на Одитен комитет,

упълномощаване на Съвета на директорите да сключва сделки за покупки на недвижими имоти с общ размер до 125 000 000 лева.

На 15.06.2011 г. с Решение N 360 – ДСИЦ, Комисията за финансов надзор одобри промени в устава на „Валор Пропъртис” АДСИЦ приети на проведеното на 30.05.2010 г. Редовно Общо събрание на акционерите.

На 30.09.2011 г. „Валор Пропъртис” АДСИЦ сключи договор с „Първа Инвестиционна Банка” АД за получаване на банков кредит. Основните параметри по договорения кредит са:

Цел: Инвестиционен кредит за покупка на недвижими имоти;

Размер: 15 955 000 (петнадесет милиона деветстотин петдесет и пет хиляди) евро;

Лихвен процент: Базов лихвен процент на „Първа Инвестиционна Банка” АД за евро, увеличен с 0.01 процент;

Срок: 5 години.

На 03.10.2011 г. „Валор Пропъртис” АДСИЦ придоби 39 (тридесет и девет) недвижими имота с обща площ 147 184 кв. метра в землището на град Варна. Към края ма 2011 г. е извършена преоценка на притежаваните от дружеството имоти.

На 19.12.2012 г. се проведе заседание на Съвета на директорите на дружеството, на което беше взето решение за свикване на извънредно общо събрание на акционерите за смяна на избрания одитор, който да завери финансовите отчети за 2011 г. Причина за смяна на одитора е оптимизиране на разходите на дружеството.

На 20.12.2011 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.

3. Финансово състояние и резултати на „Валор Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2011г.

Отчет за финансовото състояние към 31.12.2012 г.

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
АКТИВИ		
Дълготрайни активи		
Инвестиционни имоти	28,000	-
Нематериални активи	1	-
	<u>28,001</u>	<u>-</u>
Краткотрайни активи		
Вземания	74	18
Парични средства и еквиваленти	590	486
	<u>664</u>	<u>504</u>
ОБЩО АКТИВИ	<u>28,665</u>	<u>504</u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
Основен капитал	650	500
Премии свързани с капитал	1	-
Неразпределена печалба/Непокрита загуба	(29)	-

Общо собствен капитал	<u>622</u>	<u>500</u>
Дългосрочни пасиви		
Финансови заеми	27,991	-
	<u>27,991</u>	<u>-</u>
Краткосрочни пасиви		
Търговски и други задължения	52	4
	<u>52</u>	<u>4</u>
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	<u>28,665</u>	<u>504</u>

През 2011 г. активите на дружеството се увеличиха драстично в сравнение с предходната 2010 г. Увеличението е от 504 хил. лева на 28 665 хил. лева и се дължи на два основни фактора:

- През октомври „Валор Пропъртис” АДСИЦ придоби недвижими имоти в землището на град Варна, които призна първоначално в счетоводните си регистри като инвестиционни имоти с обща стойност на придобиване 28 010 хил. лева. В последствие в края на годината имотите бяха преоценени и дружеството начисли 10 хил. лева разходи от преценка. Към 31.12.2012 г. стойността им е 28 000 хил. лева. Сделката с имотите беше финансирана чрез отпуснат кредит от „Първа Инвестиционна Банка” АД, който към 31.12.2011г. е усвоен частично.
- През първото тримесечие на годината беше увеличен капитала на „Валор Пропъртис” АДСИЦ от 500 хил. лева на 650 хил. лева, което от своя страна също допринесе за увеличаване стойността на активите със 150 хил. лева.

Отчет за всеобхватния доход за периода 01.01.2011 – 31.12.2011 г.

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Приходи	-	-
Разходи за персонала	(26)	(12)
Разходи за външни услуги	(65)	(6)
Разходи за амортизация	(1)	-
Преценка на инвестиционни имоти	(10)	-
Други разходи	(1)	-
Оперативен резултат	<u>(103)</u>	<u>(18)</u>
Нетни финансови приходи (разходи)	74	18
Резултат преди данъчно облагане	<u>(29)</u>	-
Разход за данък върху доходите	-	-
Резултат за годината	<u>(29)</u>	-
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци	-	-
Общ всеобхватен доход за годината	<u>(29)</u>	<u>-</u>

През изтеклата 2011 г. дружеството не реализира приходи от оперативна дейност поради факта, че инвестиционните имоти бяха придобити в края на годината и не успяха да генерират доход.

Единствените приходи, получени от „Валор Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2011 г. са финансови и възлизат на 577 хил. лева. Всички приходи са формирани от лихви.

Разходите на дружеството за периода 01.01.2011- 31.12.2011 г. са 606 хил. лева, от които 103 хил. лева разходи за дейността и 503 хил. лева финансови разходи.

„Валор Пропъртис” АДСИЦ приключи 2011 г. със загуба в размер на 29 хил. лева.

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

Различни групи рискове могат да повлияят 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 рисков 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 понижение 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 също 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 2011 г.

През октомври 2011 г. „Валор Пропъртис“ АДСИЦ придоби 39 недвижими имота с обща площ 147 184 кв. метра в землището на град Варна. От тях тридесет и осем се намират в местност „Маница“ и един в местност Узун Давлам. Имотите са придобити за 28 010 хил. лева.

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

През 2011 г. „Валор Пропъртис“ АДСИЦ не е сключвало сделки със свързани лица.

7. Информация за сключени от „Валор Пропъртис“ АДСИЦ договори за заем през 2011 г.

През септември 2011 г. „Валор Пропъртис“ АДСИЦ сключи договор за инвестиционен кредит с „Първа Инвестиционна Банка“ АД. Основните параметри по кредита са:

Цел: Инвестиционен кредит за покупка на недвижими имоти;

Размер: 15 955 000 (петнадесет милиона деветстотин петдесет и пет хиляди) евро;

Лихвен процент: Базов лихвен процент на „Първа Инвестиционна Банка“ АД за евро, увеличен с 0.01 процент;

Срок: 5 години.

Обезпечение: Договорна ипотека на притежаваните от дружеството имоти и запис на заповед.

8. Информация за използването на средствата от извършената нова емисия акции през 2011 г.

Набраните 150 хил. лева от увеличението на капитала през изтеклата година са използвани за плащания свързани с придобиване на имоти и покриване на текущи разходи.

9. Информация за промените в Съвета на директорите през 2011 г.

През годината от СД бяха освободени Димитър Георгиев Георгиев и Николай Цеков Печев и на тяхно място бяха избрани Елисавета Владова Асенова и Русалин Станчев Динев.

10. Информация за размера на възнагражденията получени от СД през 2011 г.

Членовете на СД на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ са получили общо възнаграждение в размер на 22 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 орсpondенция:
гр.София, ул.„Енос“ 2 ет.5, тел. 460 64 48, емейл: lubomir.yankov@ffbh.bg

Дата: 10.02.2012 г.



Борислав Никлев

Изпълнителен Директор

