

## **„ВАЛОР ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**

### **ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

**чл.100о ал.4, т.2 от ЗППЦК за трето тримесечие на 2020 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. Милена Христофорова Василева - председател на съвета на директорите;
2. Делян Иванов Койнов - заместник-председател на съвета на директорите;
3. Борислав Кирилов Никлев - Изпълнителен директор.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Борислав Никлев.

#### **2. Важни събития настъпили през трето тримесечие на 2020 г. и с натрупване от началото на годината**

Към 30.09.2020 г. „Валор Пропъртис” АДСИЦ не е придобивало, притежавало и прехвърляло недвижими имоти.

Коронавирусът (COVID-19) беше потвърден от Световната здравна организация в началото на 2020 г. и се разпространи от Китай из целия свят, причинявайки нарушения на обичайната дейност на бизнеса. На 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България обяви извънредно положение в страната заради коронавируса и въведе засилени противоепидемични мерки и ограничения.

Към датата на изготвяне на отчета в Дружеството няма регистрирани случаи на заразени от COVID-19 служители. Няма прекратени договори с клиенти и доставчици. Ръководството предприема всички препоръчани мерки за ограничаване разпространението на заразата включително чрез информиране на служителите за изпълнение на определени мерки, осигуряване на защитни предпазни средства и дезинфектанти, ограничаване на пътуванията, ограничаване достъпа на външни лица, промотиране на работата от вкъщи.

Ръководството смята разпространението на заразата за некоригиращо събитие, настъпило след отчетната дата. Тъй като ситуацията се развива изключително бързо, практически е

невъзможно да се направи надеждно измерима преценка на потенциалния ефект на пандемията. Ръководството ще продължи да следи развитието на ситуацията и ще предприеме всички възможни стъпки да намали възможни последици.

На 30.01.2020 г. в Комисия за финансов надзор беше представено Уведомление за четвърто тримесечие на 2019 г. съгласно изискванията на по чл. 33a1, т. 1 от Наредба № 2 и беше публикувано на вниманието на обществеността в сайтовете [www.investor.bg](http://www.investor.bg) и [www.valorproperties.bg](http://www.valorproperties.bg) и [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)

На 18.05.2020 г. беше представен в Комисия за финансов надзор Годишен финансов отчет на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ за 2019 г. на основание чл.32 от Наредба N 2 и чл.100н от ЗППЦК Годишен доклад за дейността за 2019 г. заверен от дипломиран експерт счетоводител. Годишен финансов отчет за 2019 г. беше публикуван в сайтовете [www.investor.bg](http://www.investor.bg) и [www.valorproperties.bg](http://www.valorproperties.bg) и [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)

На 29.05.2020 г. в Комисия за финансов надзор в Комисия за финансов надзор беше представено Уведомление за финансовото състояние на дружеството за първо тримесечие на 2020 г. съгласно изискванията на чл.100o1 от ЗППЦК и чл.33a1 от Наредба 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация, същото беше публикувано на вниманието на обществеността в сайтовете [www.investor.bg](http://www.investor.bg), [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg) и [www.ffbham.bg](http://www.ffbham.bg)

На 15.07.2020 г. в Комисия за финансов надзор, Търговски регистър, [www.investor.bg](http://www.investor.bg), [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg) и [www.valorproperties.bg](http://www.valorproperties.bg) беше публикувана Покана и Материали за провеждане на редовно Общо събрание на акционерите на дружеството на 17.08.2020 г.

На 12.08.2020 г. в Комисия за финансов надзор в Комисия за финансов надзор беше представен Шестмесечен финансов отчет към 30.06.2020 г. съгласно изискванията на чл.100o от ЗППЦК и чл.41 ал.2 и чл.33, ал.1 от Наредба 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация, същото беше публикувано на вниманието на обществеността в сайтовете [www.investor.bg](http://www.investor.bg), [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg) и [www.ffbham.bg](http://www.ffbham.bg)

На 17.08.2020 г. се проведе Общото събрание на акционерите на дружеството.

Бяха взети следните важни решения:

- Приемане на одитирания Годишен финансов отчет за 2019 г. и одиторският доклад и Годишният доклад за дейността за 2019 г.;
- Избор на регистриран одитор за 2020 г. ДЕС Светослав Димитров Димитров, с диплома №766
- Преизбиране на членовете на одитния комитет Милена Василева, Ивайло Симеонов Стоев и Юлиан Живков Андреев, като членове на одитния комитет за следващ мандат от 3 (три) години.

### **3. Влияние на важните събития за „Валор Пропъртис“ АДСИЦ, настъпили през трето тримесечие на 2020 г. влияещи върху резултатите във финансовия отчет.**

През трето тримесечие на 2020 г. „Валор Пропъртис“ АДСИЦ не е придобивало недвижими имоти и към 30.09.2020 г. не притежава такива.

Разходите на дружеството за периода 01.01.2020 г. - 30.09.2020 г. са 37 хил. лева, от които 27 хил. лева разходи за възнаграждения, 10 хил. лева разходи за външни услуги. Трето тримесечие на 2020 г. „Валор Пропъртис“ АДСИЦ приключи със загуба в размер на 36 хил. лева.

#### **4. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено „Валор Пропъртис” АДСИЦ през финансовата година.**

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**

Предстои да започне придобиване на недвижими имоти. 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 за постепенно възстановяване на икономиката през 2020, 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 сринове 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.

#### **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 между свързани лица през трето тримесечие 2020 г.**

През отчетното тримесечие не са извършвани сделки със свързани лица.

#### **6. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения през трето тримесечие на 2020 г.**

Няма нововъзникнали съществени вземания / задължения през отчетния период.

Дата: 26.10.2020 г.

  
Борислав Никлев  
Изпълнителен Директор

