

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 2011 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.

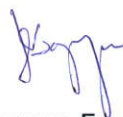
Мнение

По наше мнение финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на **Валор пропъртис АДСИЦ** към 31 декември 2011 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 2011 година. По наше мнение, представеният от ръководството годишен доклад за дейността е в съответствие, във всички съществени аспекти, с финансовия отчет за 2011 година.

Регистриран одитор:



Даниел Барутев

15 март 2012 година
гр. София, България





ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 декември 2011 година

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 АДСИЦ

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			
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	1	28,000	-
Нематериални активи	2	1	-
		28,001	-
Краткотрайни активи			
Вземания	3	74	18
Парични средства и еквиваленти	4	590	486
		664	504
ОБЩО АКТИВИ		28,665	504
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Основен капитал	5	650	500
Премии свързани с капитал	5	1	-
Неразпределена печалба/Непокрита загуба	6	(29)	-
Общо собствен капитал		622	500
Дългосрочни пасиви			
Финансови заеми	7	27,991	-
		27,991	-
Краткосрочни пасиви			
Търговски и други задължения	8	52	4
		52	4
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		28,665	504

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 24 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 10/02/2012г.
Пояснителните бележки са неразделна част от финансовия отчет.

Борислав Никлев
Изпълнителен директор

Мария Димова
Главен счетоводител

Валор Пропъртис
София
АДСИЦ

Финансов отчет,
върху който е издаден
одиторски доклад
Регистриран одитор
Даниел Барутев № 549

ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ

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
Приходи		-	-
Разходи за персонала	9	(26)	(12)
Разходи за външни услуги	10	(65)	(6)
Разходи за амортизация	2	(1)	-
Преоценка на инвестиционни имоти	11	(10)	-
Други разходи		(1)	-
Оперативен резултат		(103)	(18)
Нетни финансови приходи (разходи)	12	74	18
Резултат преди данъчно облагане		(29)	-
Разход за данък върху доходите		-	-
Резултат за годината		(29)	-
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		-	-
Общ всеобхватен доход за годината		(29)	-

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 24 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 10/02/2012г.

Пояснителните бележки са неразделна част от финансовия отчет.


Борислав Никлев
Изпълнителен директор




Мария Димова
Главен счетоводител



ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

Към 31 декември 2011г.

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

	Основен капитал	Премийни резерви	Неразпределена печалба/Непокрита загуба	Общо
На 01 януари 2010 г.	-	-	-	-
Увеличаване на капитала	500	-	-	500
Печалба/Загуба за годината	-	-	-	-
Общ всеобхватен доход	-	-	-	-
На 31 декември 2010 г.	500	-	-	500
На 01 януари 2011 г.	500	-	-	500
Увеличаване на капитала	150	-	-	150
Печалба/Загуба за годината	-	-	(29)	(29)
Общ всеобхватен доход	-	-	(29)	(29)
Премийни резерви	-	1	-	1
На 31 декември 2011г.	650	1	(29)	622

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 24 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 10/02/2012г.
Пояснителните бележки са неразделна част от финансовия отчет.

Борислав Никлев
Изпълнителен директор

ВАЛОР ПРОПЪРТИС
СОФИЯ
АДСИЦ

Мария Димова
Главен счетоводител

Финансов отчет,
върху който е издаден
аудиторски доклад
Регистриран аудитор
Даниел Барутев № 549

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	31.12.2010
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от/плащания на данъци	(1)	-	-
Плащания на доставчици	(43)	(6)	(6)
Плащания към персонала	(20)	(8)	(8)
Нетни парични потоци от оперативната дейност		(64)	(14)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Покупка на инвестиционни имоти	(28,069)	-	-
Нетни парични потоци, използвани в инвестиционна дейност		(28,069)	-
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от получени заеми	28,086	-	-
Постъпления от емитиране на акции	151	500	500
Нетни парични потоци, използвани във финансова дейност		28,237	500
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти		104	486
Парични средства и парични еквиваленти на 01 януари 2011 г.		486	-
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември 2011 г.		590	486

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 24 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 10/02/2012г.
Пояснителните бележки са неразделна част от финансовия отчет.

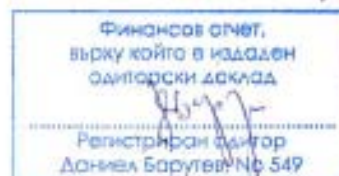

Борислав Никлев

Изпълнителен директор




Мария Димова

Главен счетоводител



Корпоративна информация

ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ е акционерно дружество, учредено с решение № 20100323103359/23-03-2010 г. 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.

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 2011 г.

Борислав Кирилов Никлев

Русалин Станчев Динев

Елисавета Владова Асенова

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 31 януари 2012 година.

База за изготвяне

Годишния 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.

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“).

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.

Обектите, които предполагат по-висок степен на субективна преценка или сложност или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, са оповестени в Приложението към финансовия отчет, по-долу.

Нови и изменени стандарти и разяснения

Възприетите счетоводни политики са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период, с изключение на следните нови и изменени МСФО и Разяснения на Комитета за разяснения по Международните стандарти за финансово отчитане („КРМСФО“), възприети от Дружеството към 1 януари 2011 г.:

- МСС 24 Оповестяване на свързани лица (Изменение), действащ към 1 януари 2011 г.
- МСС 32 Финансови инструменти: Представяне (Изменение), действащ към 1 февруари 2010 г.
- КРМСФО 14 Предплащане на минимално изискване за финансиране (Изменение), действащо към 1 януари 2011 г.
- КРМСФО 19 Погасяване на финансови пасиви с капиталови инструменти, действащо към 1 юли 2010 г.
- Подобрения в МСФО (май 2010 г.)

МСС 24 Оповестяване на свързани лица (Изменение)

Съветът по международни счетоводни стандарти (СМСС) публикува изменение в МСС 24, което пояснява дефиницията за свързано лице. Новите дефиниции подчертават симетричната гледна точка за взаимоотношенията със свързаните лица и поясняват обстоятелствата, при които дадено лице и член на ключовия ръководен персонал влияе върху взаимоотношенията със свързаните лица на предприятието. В допълнение, изменението предоставя освобождаване от общите изисквания за оповестяване на свързаните лица за сделки с правителството или държавни органи и предприятия, които са контролирани, съвместно контролирани или в които има съществено влияние от страна на същото правителство или държавен орган, както това на отчитащото се предприятие. Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

МСС 32 Финансови инструменти: Представяне (Изменение)

СМСС публикува изменение, чрез което се променя дефиницията на финансов пасив в МСС 32, за да се даде възможност на предприятията да класифицират емисиите на права и определени опции или варианти като капиталови инструменти. Изменението е приложимо, ако правата са дадени пропорционално на

всички съществуващи собственици на един и същи клас недеривативни капиталови инструменти на предприятието да придобият фиксиран брой от собствените капиталови инструменти на предприятието за фиксирана сума във всяка валута. Изменението се прилага ретроспективно. Изменението не оказва влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството, тъй като то не притежава такъв тип инструменти.

КРМСФО 14 Предплащане на минимално изискване за финансиране (Изменение)

Изменението премахва непредвидена последица, когато предприятието е предмет на изисквания за минимално финансиране и извършва ранно плащане на вноски за покриването на тези изисквания. Изменението позволява предплащането на разходи за бъдещ стаж от страна на предприятието да бъде признавано като пенсионен актив. Изменението се прилага ретроспективно. Дружеството не е предмет на изисквания за минимално финансиране в България и следователно изменението в Разяснението не оказва влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността му.

КРМСФО 19 Погасяване на финансови пасиви с капиталови инструменти

Разяснението пояснява, че капиталовите инструменти, емитирани за кредитор с цел погасяване на финансов пасив, отговарят на изискванията за платено възнаграждение. Емитираните капиталови инструменти се оценяват по справедлива стойност. В случай, че това не може да се направи надеждно, инструментите се оценяват по справедливата стойност на погасения пасив. Възникващата печалба или загуба се признава незабавно в текущия финансов резултат. Изменението не оказва влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

Подобрения в МСФО

През май 2010 г. СМСС публикува третия си набор от изменения в стандартите, основно с цел премахването на някои непоследователности и изясняването на формулировките. За всеки стандарт съществуват отделни преходни разпоредби.

Дружеството е привело счетоводните политики, където е било необходимо в съответствие с тези изменения, като тези изменения не са оказали влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

МСФО 3 Бизнес комбинации: Опциите за оценка, които са на разположение за неконтролиращото участие (НКУ) бяха изменени. Единствено компоненти от НКУ, които представляват сегашно участие в собствеността, което дава право на притежателя си на пропорционален дял от нетните активи на предприятието в случай на ликвидация, следва да се оценяват или по справедлива стойност, или по пропорционалния дял на сегашното участие в собствеността на разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Всички други компоненти следва да се оценяват по справедливата им стойност на датата на придобиването. Това подобрение пояснява, че измененията в МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания, МСС 32 Финансови инструменти: Представяне и МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване, които елиминират освобождаването от условно възнаграждение, не се прилагат за условно възнаграждение, което възниква от бизнес комбинации с дати на придобиване, предхождащи прилагането на МСФО 3 (преработен през 2008 г.). Това подобрение също изисква

предприятието (при една бизнес комбинация) да осчетоводи замяната на сделките за плащане на базата на акции на придобиваното предприятие (съгласно задължение или доброволно), т.е. да отрази отделно възнаграждението и разходите след комбинацията.

МСФО 7 Финансови инструменти - Оповестявания: Изменението е предвидено с цел опростяване на предоставяните оповестявания чрез намаляване на обема на оповестяванията, свързани с притежаваните обезпечения и подобряването на оповестяванията чрез изискване на качествена информация, за да се представи контекста, в който се предоставя количествената информация.

МСС 1 Представяне на финансови отчети: Изменението пояснява, че предприятието може да представи анализ на всеки компонент от другия всеобхватен доход или в отчета за промените в собствения капитал, или в пояснителните бележки към финансовия отчет.

МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети: Това подобрение пояснява, че последващите промени в МС 27 направени в резултат на изменения на МСС 21 Ефекти от промени във валутните курсове, МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и МСС 31 Дялове в съвместни предприятия се прилагат проспективно за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 г. или по-рано, когато МСС 27 е приложен по-рано.

МСС 34 Междинно финансово отчитане: Това подобрение изисква допълнителни оповестявания за справедливи стойности и промени в квалификацията на финансови активи, както и промени в условните активи и пасиви в междинния съкратен финансов отчет.

КРМСФО 13 Програми за лоялност на клиентите: Това подобрение пояснява, че когато справедливата стойност на отпуснатите кредити е оценена на база стойността на точките, за които те могат да бъдат използвани, сумата на отстъпките или стимулите, която се предоставя на клиенти, когато не участват в схемата за отпуснати точки, следва да се вземе предвид.

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 скорошни 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 третират 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 котират 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/свръхзадължнялост 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 котиран 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.

1. Инвестиционни имоти

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.

	31.12.2011	31.12.2010
Инвестиционни имоти	28,010	-
Преоценка	(10)	-
Общо	28,000	-

Инвестиционните имоти са представени във финансовите отчети, като е използван модела на справедливата стойност. Към 31-ви декември 2011 е определена тяхната справедлива стойност, на базата на пазарна оценка от независим квалифициран оценител.

Инвестиционните имоти на стойност 28 000 хил. лв. към 31 декември 2011 г. са ипотекирани като обезпечение на главница, начислени лихви, наказателни лихви и всички разходи, свързани с получен банков кредит.

2. Нематериални активи

	Програмни продукти	Общо
Отчетна стойност:		
На 1 януари 2010 г.	-	-
На 31 декември 2010 г.	-	-
Придобити	2	2
На 31 декември 2011 г.	2	2
Амортизация:		
На 1 януари 2010 г.	-	-
На 31 декември 2010 г.	-	-
Начислена амортизация за годината	1	1
На 31 декември 2011 г.	1	1
Балансова стойност:		
На 31 декември 2010 г.	-	-
На 31 декември 2011 г.	1	1

Нематериалните активи представляват лиценз за използване на счетоводен програмен продукт. Амортизира се с норма 50%.

3. Вземания

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
АДС за възстановяване	3	-
Вземане за лихва по депозит	71	18
Общо:	<u>74</u>	<u>18</u>

Вземанията са формирани от вземания по начислени лихви по депозити в Първа инвестиционна банка АД (ПИБ АД), с падежи 26.03.2012 г. 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>
Парични средства в банкови сметки	2	4
Парични средства в брой	1	2
Краткосрочни депозити	587	480
Общо:	<u>590</u>	<u>486</u>

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. 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.

5. 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. През изминалия период е извършено увеличение на капитала.

Брой издадени и напълно платени акции в хил.:

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
В началото на годината:	500	-
Емисия на акции	150	500
Общо в края на годината:	<u>650</u>	<u>500</u>

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

Към 31 декември 2011 г. акционери в 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%
Ентуео ЕООД	30 500	4,70%
	650 000	100%

Премииен резерв:

Постъпления, получени в допълнение към номиналната стойност на издадените през годината акции, са включени в премиения резерв в размер на 1 хил. лв.

Дивиденди:

Дружеството не е разпределяло дивиденди. За 2011 година финансовият резултат след преобразуване съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ е отрицателен:

	Към 31.12.2011
Финансов резултат	(29)
Увеличение с разходите от последващи оценки на инв. имоти	10
Към 31 Декември 2011	(19)

ДОХОД НА АКЦИЯ

Доход / (загуба) на акция преди задължителен дивидент

	31.12.2011 BGN '000	31.12.2010 BGN '000
Брой акции към края на годината	650 000	500 000
Средно-претеглен брой акции	625 000	500 000
Нетна печалба/(загуба) за годината (BGN'000)	(29)	-
Нетна печалба/(загуба) на акция (BGN)	(0,05)	-

6. Финансов резултат

	Към 31.12.2011
Към 01 Януари 2011	-
Печалба / Загуба за периода	(29)
Към 31 Декември 2011	(29)

7. Финансови заеми

	<u>30.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Заеми от банкови институции	27,991	-
Общо:	<u>27,991</u>	<u>-</u>

Дългосрочните пасиви представляват главница и начислена лихва, по договор за банков инвестиционен кредит с Първа Инвестиционна Банка АД сключен на 30 септември 2011 г. 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. Лихвения процент е в размер на базовия лихвен процент на банката за евро, увеличен с надбавка 0,01 пункта. Главницата и лихвата е дължима през 2016 година, като краен срок за погасяване е определен 26 септември 2016 година. Плащанията и валутата на кредита е евро. Кредита е представен по амортизирана стойност, при лихвен процент от 8,25%. Кредита е обезпечен с първа по ред ипотека на всички инвестиционни имоти на Дружеството с балансова стойност към 31 декември 2011 г. 28 000 хил. лв и запис на заповед издаден от Дружеството в полза на банката, без протест и платим на предявяване за сумата от 15 955 хил. евро

8. Търговски и други задължения

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Задължения към доставчици	45	-
Разчети по гаранции	5	4
Други задължения	2	-
Общо:	<u>52</u>	<u>4</u>

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

9. Разходи за персонала

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Възнаграждения	26	12
Общо:	<u>26</u>	<u>12</u>

Разходите за възнаграждения са формирани от възнаграждения към Съвета на директорите и начислени провизии за неползвани компенсируеми отпуски в размер на 1 хил. лв.

10. Разходи за външни услуги

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Възнаграждение на обслужващото дружество	48	-
Разходи за независим финансов одит	4	-
Разходи свързани с инвестиционните имоти	3	-
Такси, централен депозитар, регистър и др.	9	6
Други	1	-
Общо:	<u>65</u>	<u>6</u>

11. Разходи за преоценка на инвестиционни имоти

Към 31-ви декември 2011 е извършена оценка на справедливата стойност на инвестиционните имоти от независим квалифициран оценител. В резултат на преоценката са отчетени разходи в размер на 10 хил. лв. като част от имотите са оценени по по-висока стойност от първоначалната, а друга част по по-ниска оценка от първоначалната, както следва:

	<u>31.12.2011</u>
Стойност преди преоценката	28,010
Положителна преоценка	618
Отрицателна преоценка	(628)
Стойност след преоценката	<u>28,000</u>

12. Нетни финансови приходи (разходи)

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Разходи по заеми	(503)	-
Приходи от лихви	577	18
	<u>74</u>	<u>18</u>

Разходите по заеми, отчитани по амортизирана стойност, са свързани с получения банков кредит и основно са начислени лихви, както и други разходи по кредита.

Приходите от лихви са основно свързани с отчитането на заема по амортизирана стойност при лихвен процент от 8,25% и начислени лихви по 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. Ангажименти и условни задължения

Запис на заповед

Като обезпечение по получен банков кредит е издаден запис на заповед в полза на банката, без протест и платим на предявяване за сумата от 15 955 хил. евро. Не са създавани провизии, свързани с този запис на заповед.

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 2011 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 ИНЖИНЕРИНГ 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 2011 година не са извършвани сделки между тях.

Възнаграждения на ключов управленски персонал

През годината са изплатени възнаграждения на ключовия управленски персонал в размер на 25 хил. лв.

16. Цели и политика за управление на финансовия риск

Основните финансови пасиви на Дружеството включват лихвоносни заеми и 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 2011г., както и през 2010г., 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 е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти, основно, по отношение на дългосрочните си финансови пасиви с променлив (плаващ) лихвен процент. Дружеството се стреми да управлява разходите за лихви чрез използване на финансови инструменти, както с фиксирани, така и с плаващи лихвени проценти. Ръководството наблюдава текущо тенденциите в промените на лихвените равнища, за да може навреме да предприеме адекватни стъпки за промяна на договореностите с банката-кредитор.

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.

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.

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

Към 31 декември, падежната структура на финансовите пасиви на Дружеството, на база на договорените недисконтирани плащания, е представена по-долу:

Към 31 декември 2011 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.
Лихвоносни заеми и привлечени средства	-	-	-	27,991	-	27,991
Търговски и други задължения	-	47	-	5	-	52
	-	47	-	27,996		28,043

Валутен риск

Дружеството е длъжник по заем в чуждестранна валута – евро. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583, следователно, 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. Отчета на дружеството съдържа следните видове финансови активи: парични средства и вземания за лихви по депозити. Представената кредитната експозицията 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 2011г., както и през 2010 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
Търговски и други задължения	52
Минус: Парични средства и краткосрочни депозити	(590)
Нетни привлечени средства	27,453
Собствен капитал	622
Нетни привлечени средства към собствен капитал	97,78%

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 котираните 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, лихвоносни заеми и привлечени средства, търговски и други задължения не се отличават от техните балансови стойности, особено ако те са с краткосрочен характер или приложимите лихвени проценти се променят според пазарните условия.

17. Приблизителни оценки и предположения

Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към датата на отчета, и за които съществува значителен риск да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите и пасивите през следващия отчетен период, са посочени по-долу:

Справедливи стойности на инвестиционни имоти:

Най-доброто доказателство за справедливата стойност са текущите цени на активен пазар за подобен имот със същото местонахождение и състояние. Трябва да се вземат предвид и всякакви различия в естеството, местонахождението или състоянието на имота.

При отсъствие на текущи цени на активен пазар, предприятието следва да анализира информация от различни източници, включително:

а) текущите цени на активен пазар за имоти от различно естество, състояние или местоположение, коригирани, за да отразят тези различия;

б) скорошните цени на подобни имоти на по-малко активни пазари с корекция, за да отразят всякакви промени в икономическите условия, от датата, на която са се осъществили сделките на тези цени; и

в) прогнозирането на дисконтираните парични потоци, основани на достоверни оценки на бъдещите парични потоци

Дружеството е приело справедливата стойност по оценка на независим лицензиран оценител. При нея оценителят е приложил следната методология:

- Метода на пазарните аналози (Сравнителен метод). Стойността на недвижимия имот се определя чрез пряко сравнение на оценявания имот с други подобни недвижими имоти, разположени в близост до него или в сходен ценови район, които са били оферирани, продадени или наети в рамките на шест месеца до една година от датата на настоящата оценка.

- Остатъчен метод (Разходен подход). Този метод се ползва, когато за даден имот съществува планова възможност за застрояване по влезли в сила общи и подробни устройствени планове, а също и когато е налице елемент на непряка стойност, която може да излезе наяве при определени капиталовложения за разработване на имота. Остатъчната стойност на имота /или правото на строеж/ представлява разликата между стойността след разработването му и пълните разходи за разработването му /инвестиционната стойност по текущи пазарни цени/. С помощта на експертни разчети се прогнозира размера на най-вероятните инвестиции, които трябва да се предвидят за развиването на недвижимия имот. На практика методът е комбинация от разходния и приходния подходи за определяне на пазарни стойности на недвижими имоти.

- Метод на Негели. Методът на Негели изчислява стойността на поземления дял като процент от общата стойност на имота с помощта на т.н. "Ключ на категорията по местоположение". В него се съдържат редица критерии: транспортна достъпност, вид на жилищната зона, наличие на търговски обекти, близост до промишлени зони, зони с нисък коефициент на застояване и пр. и фактори повишаващи стойността (курорти, добър изглед и др.) и редуциращи фактори (засенчване, шум и др.).

След като се изчислят отделните категории се прави интерполация за степенуването им и се формира средна стойност. Повишаващите или редуциращите фактори се прибавят или приспадат от така получената стойност на категорията за местоположение.

Използвана е информация от различни източници: пазарни свидетелства за реализирани сделки, обяви за офертни цени на недвижими имоти, с характеристики сходни на оценяваните обекти, маркетингово проучване за пазарните стойности на имотите, статистическа информация на строителните материали и видовете работи, проект за общ устройствен план на община Варна и други. Заключение за справедливата пазарна стойност се формира, като претеглена величина на стойностите, получени по всеки един от приложените методи.

18. Събития след датата на 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 2011 г.

ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода 01.01.2011-31.12.2011г.