

ПИСМЕНИ МАТЕРИАЛИ
за извънредно общо събрание на акционерите
на „Валор Пропъртис” АДСИЦ – в ликвидация
свикано за 11.10.2021г.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Тези писмени материали са изготвени на основание чл. 224 от Търговския закон („ТЗ”) и чл. 34 от Устава на „Валор Пропъртис” АДСИЦ – в ликвидация („Дружеството”) и се предоставят безплатно на акционерите на Дружеството. Ако материалите се предоставят на пълномощник на акционер, той следва да се легитимира с пълномощно. Извънредното общо събрание на акционерите („ОСА”) на „Валор Пропъртис ” АДСИЦ – в ликвидация е свикано по реда на чл. 223 от ТЗ и чл. 115 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК”) с покана, обявена в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенцията по вписванията, Министерство на правосъдието, Република България. ОС на акционерите ще се проведе на **11 октомври 2021 г.** от 10.00 часа, **UTC 7:00**, на адрес: гр. София, ул. ”Енос” № 2. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на общото събрание или към 27.09.2021 г. Регистрацията на акционерите за участие в извънредното ОС на акционерите ще се извърши от 09.15 часа до 09.50 часа, преди началото на събранието. Дружеството е издало 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя акции с право на глас, като всички издадени акции са от един клас. Акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството, могат след обявяване в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ на настоящата покана да включат и други въпроси в дневния ред на ОСА и да правят предложения за решения по въпроси, включени в дневния ред на общото събрание. Това право те могат да упражнят не по-късно от 15 дни преди откриване на общото събрание, като предоставят за обявяване в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ въпросите, които желаят да бъдат включени в дневния ред и предложенията за решения по тези въпроси или по предложените с поканата за ОСА. С обявяването в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ въпросите се смятат включени в предложения дневен ред. По време на общото събрание, акционерите на дружеството имат право да поставят въпроси по всички точки от дневния ред, както и други въпроси, независимо дали последните са свързани с дневния ред. По време на общото събрание акционерите имат право да правят по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред, при спазване на изискванията на закона, като ограничението по чл. 118, ал. 3 ЗППЦК се прилага съответно. Крайният срок, до който могат да упражнят това свое право е до прекратяване на разискванията по съответния въпрос преди гласуване на решението от общото събрание.

Всеки акционер може да вземе участие в работата на общото събрание лично или чрез упълномощено от него лице. За участие в извънредното ОСА физическите лица – акционери представят документ за самоличност, а юридическите лица – акционери представят актуално удостоверение за търговска регистрация, както и документ за самоличност на законния представител. Писменото пълномощно за представляване на акционер в общото събрание трябва да е за настоящото общо събрание, да е изрично и да посочва най-малко: данните за акционера и пълномощника; броя на акциите, за които се отнася пълномощното; дневния ред на въпросите, предложени за обсъждане; предложенията за решения по всеки от въпросите в дневния ред; начина на гласуване по всеки от въпросите, ако е приложимо; дата и подпис. В случаите, когато в пълномощното не е посочен начинът на гласуване по отделните точки от дневния ред, в него трябва да се посочи, че пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува. Образците, които се използват за гласуване чрез пълномощник, както и всички материали по предложения дневен ред следва да са публикувани на електронната страница на дружеството <https://www.valorproperties.bg/bg/news>. Образец на писмено пълномощно на хартиен носител е приложен към настоящите материали за общото събрание. Дружеството не е приело правила за гласуване чрез кореспонденция или чрез електронни средства, поради което получаване на пълномощни чрез електронни средства не е приложимо. Гласуването чрез кореспонденция и електронни средства не се прилага съгласно действащия устав на „Валор пропъртис” АДСИЦ.

Дневният ред за провеждане на извънредното ОС на акционерите е посочен в текста на публикуваната в Търговския регистър и регистъра за ЮЛНЦ към Агенцията по вписванията, Министерство на правосъдието, Република България покана. Този дневен ред представлява проект-предложение за провеждане на събранието. ОС на акционерите не може да приема решения, засягащи въпроси, които не са били обявени съобразно разпоредбите на чл. 223 и 223а ТЗ, освен когато на събранието са представени всички акции и никой не възразява повдигнатите въпроси да бъдат обсъждани. По посочените в поканата точки от дневния ред акционерите имат право на предложения за вземане на решения, различни от обнародваните с поканата и посочените в настоящите писмени материали проекти за решения. По време на общото събрание акционерите имат право да правят по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред, при спазване на изискванията на закона, като крайният срок, до който могат да упражнят това свое право е до прекратяване на разискванията по съответния въпрос преди гласуване на решението от общото събрание.

Настоящите писмени материали са на разположение на акционерите на адрес: град София, ул. „Енос” № 2, всеки работен ден от 9.00 часа до 17.00 часа. Поканват се акционерите или техни упълномощени представители да вземат участие в работата на Общото събрание. При липса на кворум, ако такъв се изисква по устава на Дружеството, съобразно решенията в обявения дневен ред на основание чл. 227, ал. 3 от ТЗ и чл. 115, ал. 12 от ЗППЦК, Общото събрание ще се проведе на 26.10.2021 г. от 10.00 часа на същото място и при същия дневен ред.

II. ДНЕВЕН РЕД

1. Приемане на краен ликвидационен баланс на „Валор Пропъртис” АДСИЦ – в ликвидация и пояснителния доклад на ликвидатора към него.

Проект за решение: ОСА на „Валор Пропъртис” АДСИЦ - в ликвидация приема крайния ликвидационен баланс и пояснителния доклад на ликвидатора към него.

2. Приемане на отчет на ликвидатора.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема отчет на ликвидатора, изготвен на основание чл. 270, ал. 1 от Търговския закон.

3. Приемане на решение за разпределяне между акционерите на „Валор Пропъртис” АДСИЦ - в ликвидация на имуществото на Дружеството, останало след удовлетворяване на всички негови кредитори и покриване на текущите разходи във връзка с производството по ликвидация.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите на „Валор Пропъртис” АДСИЦ - в ликвидация, приема решение за разпределяне на имуществото на Дружеството, останало след удовлетворяване на всички негови кредитори и покриване на разходите по ликвидацията, като ликвидационен дял между акционерите, вписани в книгата на акционерите на „Валор Пропъртис” АДСИЦ - в ликвидация, водена от Централен депозитар към **27 август 2021 г.**

4. Освобождаване от отговорност на ликвидатора.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност ликвидатора на Дружеството – Борислав Кирилов Никлев за дейността му по ликвидация на Дружеството.

5. Вземане на решение за заличаване на „Валор Пропъртис” АДСИЦ – в ликвидация от Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ при Агенция по вписванията.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите на „Валор Пропъртис” АДСИЦ – в ликвидация взема решение за заличаване на Дружеството от Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ при Агенция по вписванията и възлага на ликвидатора да подаде необходимите документи в изпълнение на взетото решение.

По т. 1 от дневния ред:

Приемане на краен ликвидационен баланс на „Валор Пропъртис” АДСИЦ – в ликвидация и пояснителния доклад на ликвидатора към него.

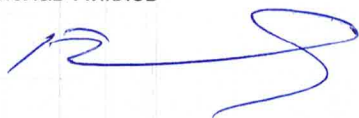
Проект за решение: ОСА на „Валор Пропъртис” АДСИЦ - в ликвидация приема крайния ликвидационен баланс и пояснителния доклад на ликвидатора към него.

ОТЧЕТ
за паричните потоци по прекия метод за периода 22.02-27.08.2021 г., в хил. лв
на Валор Пропъртис АДСИЦ - в ликвидация

Наименование на паричните потоци	Текущ период			Предходен период		
	Постъплен я	Плащан ия	Нетен поток	Постъплен я	Плащан ия	Нетен поток
а	1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци, свързани с вземания и задължения възникнали преди ликвидацията						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти		2	-2			0
Парични потоци, свързани с разчети с персонала			0			0
Парични потоци, свързани с финансови институции			0			0
Парични потоци, свързани с държавни органи			0			0
Парични потоци, свързани с други дебитори и кредитори			0			0
Парични потоци, свързани със собствениците			0			0
Всичко парични потоци, свързани с вземания и задължения възникнали преди ликвидацията (А)	0	2	-2	0	0	0
Б. Парични потоци свързани със сделки по време на ликвидацията						
Парични потоци, свързани с контрагенти		15	-15			0
Парични потоци, свързани с финансови активи			0			0
Парични потоци, свързани с разчети с персонала		22	-22			0
Парични потоци, от лихви, неустойки, комисионни, дивиденди и други подобни			0			0
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсов и разлики			0			0
Парични потоци от платени и възстановени данъци върху печалбата			0			0
Други парични потоци от ликвидационна дейност		1	-1			0
Всичко парични потоци от сделки по време на ликвидацията	0	38	-38	0	0	0
В. Изменение на паричните средства през периода (А+Б)			-40			0
Г. Парични средства в началото на периода			296			0
Д. Парични средства в края на периода			256			0

Дата: 31.08.2021 г.

Ликвидатор:
Борислав Никлев



Съставител:
Теодора Мановска




ПОЯСНИТЕЛЕН ДОКЛАД
КЪМ
КРАЕН ЛИКВИДАЦИОНЕН БАЛАНС
на ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ – в ликвидация, ЕИК 201089598,
изготвен към 27.08.2021 г.

I. Обща информация

„ВАЛОР ПРОПЪРТИС” АДСИЦ – в ликвидация е учредено на 10.03.2010 г. в гр. София и е вписано в Търговския регистър на 19.03.2010 г.

С Решение № 756 - ДСИЦ от 25.11.2010 г. Комисията за финансов надзор издаде лиценз на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС” АДСИЦ – в ликвидация за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

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 – в ликвидация 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.

На 11.12.2020 г. се проведе извънредно общо събрание на акционерите на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС” АДСИЦ – в ликвидация, на което се взе решение да се прекрати дружеството и да започне процедура по ликвидация. Това решение на ОСА беше одобрено и влезе в сила с Решение № 7 – ДСИЦ от 07.01.2021 г. на Комисията за финансов надзор. Със същото решение беше отнет лиценз на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС” АДСИЦ – в ликвидация за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти.

Процедурата по ликвидация на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС” АДСИЦ – в ликвидация е обявена в ТРРЮЛНЦ, воден от Агенция по вписванията, с номер на вписване 20210222102825 от 22.02.2021г.

На 26.02.2021г. е обявена покана до кредиторите в ТРРЮЛНЦ, воден от Агенция по вписванията, с номер на вписване 20210226152640. На кредиторите е предоставен едномесечен срок за предявяване на вземанията. Срокът за ликвидация на дружеството е определен на шест месеца, считано от датата на обявяване на поканата до кредиторите.

II. База за изготвяне

Крайният ликвидационен баланс е изготвен в съответствие с изискванията на НСС 13 – Отчитане при ликвидация и несъстоятелност.

Всички суми са представени в хиляди лева.

III. Финансова информация

1. Парични средства

	<u>27.08.2021</u>	<u>22.02.2021</u>
Парични средства в банкови сметки	256	296
Общо:	<u><u>256</u></u>	<u><u>296</u></u>

Към датата на приключване на ликвидацията (27.08.2021 г.), паричните средства са в размер на 256 хил. лева. Тези средства следва да се разпределят и изплатят на акционерите като ликвидационен дял, пропорционално на дяловото им участие в капитала на дружеството.

2. Търговски и други вземания

Към 27.08.2021 г. „ВАЛОР ПРОПЪРТИС” АД СИЦ – в ликвидация няма търговски и други вземания от контрагенти.

3. Дълготрайни активи

Към 27.08.2021 г. „ВАЛОР ПРОПЪРТИС” АД СИЦ – в ликвидация не притежава дълготрайни материални или нематериални активи.

4. Търговски и други задължения

Към 27.08.2021 г. „ВАЛОР ПРОПЪРТИС” АД СИЦ – в ликвидация няма търговски и други задължения.

5. Капитал

Ликвидационен капитал:

Ликвидационният капитал е в размер на:

	<u>27.08.2021</u>	<u>22.02.2021</u>
Общо в края на периода:	<u><u>256</u></u>	<u><u>296</u></u>

Към датата на приключване на ликвидацията (27.08.2021 г.), ликвидационният капитал на дружеството е в размер на 256 хил. лева.

6. Разходи за ликвидацията

В процеса на ликвидация на дружеството са извършени следните разходи:

6.1. Разходи за персонала

	<u>27.08.2021</u>
Възнаграждение на служителите	14
Общо:	<u><u>14</u></u>

6.2. Разходи за издръжка на ликвидатора

	<u>27.08.2021</u>
Възнаграждение на ликвидатора	8
Общо:	<u><u>8</u></u>

6.3. Други разходи

	<u>27.08.2021</u>
Разходи за външни услуги във връзка с ликвидацията	13
Депозитарни услуги	2
Общо:	<u><u>15</u></u>

6.4. Финансови разходи

	<u>27.08.2021</u>
Финансови услуги	1
Общо:	<u><u>1</u></u>

7. Финансов резултат от ликвидацията

Финансовият резултат от извършената ликвидация на дружеството е загуба в размер на 38 хил. лева.

IV. Разпределяне на имуществото на дружеството и определяне на ликвидационния дял на една акция

Имуществото на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС” АД СИЦ – в ликвидация, което подлежи на разпределение между акционерите, към 27.08.2021 г. се състои единствено от пари в банкова сметка и е в размер на 255 580 (двеста петдесет и пет хиляди петстотин и осемдесет) лева.

Регистрираният капитал на дружеството се състои от 650 000 обикновени, безналични, поименни акции с право на глас и с номинал 1 лев всяка.

Към 27 август 2021 г. акционери в Дружеството са:

Акционер	Брой акции	%
НИД 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%
Антуеп ЕООД	30 500	4,70%
Общо:	650 000	100%

IV.1. Определяне на ликвидационния дял на една акция на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС” АДСИЦ – в ликвидация:

Имущество за разпределение между акционерите	255 580	лв.
Брой акции издадени от дружеството	650 000	бр.
Ликвидационен дял на една акция	0,3932	лв.

Ликвидационният дял на една акция от регистрирания капитал на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС” АДСИЦ – в ликвидация е в размер на **0.3932** (нула цяло три хиляди деветстотин тридесет и два) лева.

IV.2. Определяне на ликвидационния дял на всеки един от акционерите на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС” АДСИЦ – в ликвидация:

	Брой акции	Лик. дял 1 акция	Лик. дял общо
НИД Надежда АД	58 500	0,3932	23 002,20
Ски Инжинеринг ООД	500 000	0,3932	196 600,00
Приват Турс 2000 ООД	30 500	0,3932	11 992,60
Ентра Номер Едно ЕООД	30 500	0,3932	11 992,60
Антуеп ЕООД	30 500	0,3932	11 992,60
Общо	650 000		255 580,00

Посочените ликвидационни дялове ще бъдат изплатени на акционерите след провеждане на извънредно общо събрание на акционерите на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС” АДСИЦ – в ликвидация, на което да бъде приет крайния ликвидационен баланс и одобрено разпределението на имуществото на дружеството.

V. Публични и частни задължения

Няма заведени граждански иски от страна на дружеството, както и не са налични граждански иски, по които дружеството да се явява ответник.

Към дружеството няма претенции от административно правно естество от страна на държавни или общински органи за задължения от всякакво естество към републиканския или общинския бюджет.

Дата: 31.08.2021 г.

Ликвидатор:
Борислав Кирилов Никлев



По т. 2 от дневния ред:

Приемане на отчет на ликвидатора.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема отчет на ликвидатора, изготвен на основание чл. 270, ал. 1 от Търговския закон.

ОТЧЕТ
на ликвидатора на
на ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ – в ликвидация, с ЕИК 201089598
за периода от 22.02.2021 год. до 27.08.2021 год.

Долуподписаният **Борислав Кирилов Никлев**, в качеството си на ликвидатор на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ – в ликвидация, със седалище и адрес на управление в град София, район „Триадица“, ул. „Енос“ № 2, ет. 5, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК: 201089598 (наричано по-долу за краткост „Дружеството“), изготвих настоящия отчет на основание чл. 270, ал. 1 от Търговския закон.

На 11.12.2020г. е проведено извънредното Общо събрание на акционерите, на което са взети решения за прекратяване на дружеството и за започване на процедура по ликвидация. Това решение на ОСА е одобрено и влязло в сила с Решение № 7 – ДСИЦ от 07.01.2021 г. на Комисията за финансов надзор. Със същото решение е отнет лиценза на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ – в ликвидация за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти.

Процедурата по ликвидация на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ – в ликвидация е обявена в ТРРЮЛНЦ, воден от Агенция по вписванията, с номер на вписване 20210222102825 от 22.02.2021г., от която дата съм вписан като ликвидатор на Дружеството.

В изпълнение на задълженията ми като ликвидатор извърших следните действия:

1. На 26.02.2021г. е обявена покана до кредиторите в ТРРЮЛНЦ, воден от Агенция по вписванията, с номер на вписване 20210226152640. На кредиторите е предоставен едномесечен срок за предявяване на вземанията. Съгласно решението на Общото събрание на акционерите, срокът за ликвидация на Дружеството е определен на шест месеца, считано от датата на обявяване на поканата до кредиторите.

2. Съставяне на начален баланс към датата на вписване на прекратяването на Дружеството в ТРРЮЛНЦ към Агенция по вписванията – 22.02.2021, както и на пояснителен доклад към него. Началният счетоводен баланс при ликвидация е обсъден и приет на заседание на Съвета на директорите на Дружеството, за което е съставен и подписан Протокол от 12.04.2021г.

3. На 12.04.2021г. е подадено уведомление до Комисията за финансов надзор по чл. 37а, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2/17.09.2003г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация за първо тримесечие на 2021г.

4. Във връзка със започналата процедура по ликвидация на 02.04.2021г. ми беше връчена Заповед № ЗР-5-21-00888755/05.03.2021г. за възлагане на ревизия от НОИ. Ревизията приключи с ревизионна записка с констатация, че не са установени нарушения.

5. На 25.05.2021г. „Валор Пропъртис“ АДСИЦ – в ликвидация обяви покана за свикване на редовно годишно Общо събрание на акционерите, насрочено за 25.06.2021г. Същото беше проведено на 25.06.2021г., за което е съставен протокол.

6. На 08.07.2021г. е подадено уведомление до Комисията за финансов надзор по чл. 37а, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2/17.09.2003г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация за второ тримесечие на 2021г.

7. На 18.08.2021г. са предадени ведомости за заплати и трудовоправни документи на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ – в ликвидация за периода от 01.05.2011г. до 31.08.2021г. В същия ден е получено удостоверение от НОИ, доказващо за предадените ведомости и документи.

8. На 31.08.2021г. е изготвен краен ликвидационен баланс. Същият е изготвен в съответствие с изискванията на НСС 13 – Отчитане при ликвидация и несъстоятелност. Към датата на приключване на ликвидацията (27.08.2021 г.), паричните средства са в размер на

256 хил. лева. Тези средства следва да се разпределят и изплатят на акционерите като ликвидационен дял, пропорционално на дяловото им участие в капитала на дружеството. Имуществото на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС” АД СИЦ – в ликвидация, което подлежи на разпределение между акционерите, към 27.08.2021 г. се състои единствено от пари в банкова сметка и е в размер на 255 580 (двеста петдесет и пет хиляди петстотин и осемдесет) лева.

Регистрираният капитал на дружеството се състои от 650 000 обикновени, безналични, поименни акции с право на глас и с номинал 1 лев всяка.

Към 27 август 2021 г. акционери в Дружеството са:

Акционер	Брой акции	%
НИД 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%
Антуеп ЕООД	30 500	4,70%
Общо:	650 000	100%

Имущество за разпределение между акционерите	255 580 лв.
Брой акции издадени от дружеството	650 000 бр.
Ликвидационен дял на една акция	0,3932 лв.

Ликвидационният дял на една акция от регистрирания капитал на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС” АД СИЦ – в ликвидация е в размер на **0.3932 (нула цяло три хиляди деветстотин тридесет и два) лева**.

Ликвидационният дял на всеки един от акционерите на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС” АД СИЦ – в ликвидация е определен, както следва:

	Брой акции	Лик. дял 1 акция	Лик. дял общо
НИД Надежда АД	58 500	0,3932	23 002,20
Ски Инжинеринг ООД	500 000	0,3932	196 600,00
Приват Турс 2000 ООД	30 500	0,3932	11 992,60
Ентра Номер Едно ЕООД	30 500	0,3932	11 992,60
Антуеп ЕООД	30 500	0,3932	11 992,60
Общо	650 000		255 580,00

Посочените ликвидационни дялове ще бъдат изплатени на акционерите след провеждане на извънредно общо събрание на акционерите на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС” АД СИЦ – в ликвидация, на което да бъде приет крайния ликвидационен баланс и одобрено разпределението на имуществото на дружеството.

9. Към крайният ликвидационен баланс е изготвен пояснителен доклад от ликвидатора.

10. Крайният ликвидационен баланс е обсъден и приет на заседание на Съвета на директорите на Дружеството, за което е съставен и подписан Протокол от 31.08.2021г.

11. На 01.09.2021г. крайният ликвидационен баланс е представен на Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса, Централен депозитар, обявен е в Инвестор БГ и е публикуван на web сайта на Дружеството – www.valorproperties.bg