

## "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АД СИЦ

### Отчет за финансовото състояние

	31.12.2016	31.12.2015
	000 лв	000 лв
<b>Активи</b>		
<b>Нетекущи активи</b>		
Инвестиционни имоти	50 251	39 732
Раходи за придобиване на ДМА	64	64
Други	1	-
	<b>50 316</b>	<b>39 796</b>
<b>Текущи активи</b>		
Търговски и други вземания	18 931	369
Данъци за възстановяване	340	18
Пари и парични средства	6 140	228
Предплатени разходи	64	60
	<b>25 475</b>	<b>675</b>
<b>Общо активи</b>	<b>75 791</b>	<b>40 471</b>

### Отчет за финансовото състояние

	31.12.2016	31.12.2015
	000 лв	000 лв
<b>Собствен капитал</b>		
Основен капитал	6 163	616
Резерви	11 093	-
Неразпределена печалба/загуба	4 529	3 980
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>21 785</b>	<b>4 596</b>
<b>Пасиви</b>		
<b>Нетекущи пасиви</b>		
Дългосрочни заеми	41 246	33 140
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>41 246</b>	<b>33 140</b>
<b>Текущи пасиви</b>		
Задължения към персонала и осигурителни институции	-	2
Краткосрочни заеми	9 004	1 335
Търговски и други задължения	255	107
Други задължения	3 501	1 291
<b>Текущи пасиви</b>	<b>12 760</b>	<b>2 735</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>54 006</b>	<b>35 875</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>75 791</b>	<b>40 471</b>

Изготвила:

Милена Кънева - Йосифова

Изпълнителен директор:



## "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АД СИЦ

### Отчет за печалбата и загубата

	31.12.2016	31.12.2015
	'000 лв	'000 лв
Приходи от продажба на услуги	21	17
Други приходи	22	-
Разходи за външни услуги	(401)	(250)
Разходи за персонала	(109)	(32)
Други разходи	(119)	(1)
<b>Загуба/печалба от оперативна дейност</b>	<b>(586)</b>	<b>(266)</b>
Финансови приходи	3 502	6 615
Финансови разходи	(2 367)	(1 972)
<b>Загуба/печалба за годината преди данъци</b>	<b>549</b>	<b>4 377</b>
<b>Загуба/печалба за годината</b>	<b>549</b>	<b>4 377</b>

	2016	2015
	лв	лв
Доход/(загуба) на акция	0,09	7,11

Изготвила:

Милена Кънева - Мисирова

Изпълнителен директор:

Н. Атанасов

Дата: 30.01.2017 г.



## "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АД СИЦ

### Отчет за паричните потоци

	31.12.2016	31.12.2015
	'000 лв	'000 лв
<b>Оперативна дейност</b>		
Постапления от клиенти	4157	1951
Плащания към доставчици	(24 952)	(1 412)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(109)	(31)
Платежи/Възстановени данъци	(39)	789
Други плащания от оперативна дейност	3 457	(105)
<b>Четен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(17 486)</b>	<b>1 192</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Покупка на дълготрайни активи	(6 651)	(3 890)
<b>Четен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(6 651)</b>	<b>(3 890)</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Постъпления от емитиране на ценни книжа	16 639	-
Постъпления от получени заеми	17 422	4 302
Плащания по получени заеми	(1 574)	(1 884)
Платени лихви по получени заеми	(2 337)	-
Други постъпления/плащания за финансова дейност	(101)	-
<b>Четен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>30 049</b>	<b>2 418</b>
<b>Четно увеличение/(намаляние) на парични средства</b>	<b>5 912</b>	<b>(280)</b>
<b>Парични средства в началото на периода</b>	<b>228</b>	<b>508</b>
<b>Парични средства в края на периода</b>	<b>6 140</b>	<b>228</b>

Изготвила:

Милена Кънева - Йосифова

Изпълнителен директор:

Николай Атанасов

Дата: 30.01.2017 г.



## "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АД СИП

### Отчет за промените в собствения капитал

Сaldo към 01.01.2016 г.				
			3 910	4 096

Емисия на акции	5 547	11 093	-	16 640
Печалба/загуба за годината до 31.12.2016 г.	-	-	549	549
Последващи оценки на активи				
Saldo към 31.12.2016 г.	6 163	11 093	4 529	21 785

Изготвила: Мелена Кънева - Йосифова

Изпълнителен директор: Николай Атанасов

Дата: 30.01.2017 г.





# Пояснения

## 1. Обща информация

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ има за основна дейност: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

„РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано в Република България със седалище и адрес на управление гр. София, район Красно село, бул. Христо Ботев № 17.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българската фондова борса.

Дружеството се управлява по едностепенна форма на управление, съгласно изискванията на ЗДСИЦ. Съвета на директорите е в състав:

Илия Нешев Каранешев – Председател на Съвета на директорите;

Николай Димов Атанасов – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите и

Таня Димитрова Анастасова – член на Съвета на директорите.

Дружеството се управлява и представява от Изпълнителния директор Николай Димов Атанасов.

## 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2015 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Дружеството отчита нетна печалба за периода в размер на 549 хил. лв.

## 3. Счетоводна политика и промени през периода

3.1 Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2014 г.



Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2014 г.: **МСФО 10, МСФО 11, МСФО 12 – Преходни разпоредби, в сила от 1 януари 2014 г., приети от ЕС на 16 април 2013 г.**

Преходните разпоредби позволяват на предприятията да не прилагат МСФО 10 ретроспективно при определени обстоятелства и да представят коригирана сравнителна информация съгласно МСФО 10, МСФО 11, МСФО 12 единствено за преходния сравнителен период. Разпоредбите освобождават предприятията от изискването да представят сравнителна информация в неконсолидирани финансови отчети за периоди, предхождащи първата финансова година, в която МСФО 12 е приложен за първи път. **МСС 27 „Индивидуални финансови отчети“ (ревизиран) в сила от 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г.**

МСС 27 „Индивидуални финансови отчети“ (ревизиран) се отнася вече само за индивидуални финансови отчети, изискванията за които не са съществено променени.

**МСС 32 „Финансови инструменти: представяне“ (изменен) в сила от 1 януари 2014, приет от ЕС на 13 декември 2012 г.**

Изменението уточнява, че правото на нетиране на финансови активи и пасиви трябва да бъде в сила към момента, а не да възниква в зависимост от бъдещо събитие. То също така трябва да може да бъде упражнявано от всички страни в рамките на обичайната дейност, както и в случаи на неизпълнение, несъстоятелност или банкрут.

**МСС 36 „Обезценка на активи“ (изменен) в сила от 1 януари 2014, приет от ЕС през декември 2013 г.**

Измененията изискват оповестяване на информацията относно възстановимата стойност на обезценени нефинансови активи, в случай че тя е определена на базата на справедливата стойност, намалена с разходите за продажба. Те следва да се приложат ретроспективно. По-ранното прилагане е възможно само заедно с МСФО 13.

**МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ (изменен) в сила от 1 януари 2014, приет от ЕС през декември 2013 г.**

Измененията позволяват да продължи отчитането на хеджиране в случай на новиране на деривативи в резултат на законови промени, които са определени като хеджиращи инструменти и които не се търгуват на борсата.

### **3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството**

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2014 г. и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството, но са приложими за него:

**МСС 27 „Индивидуални финансови отчети“ (изменен), в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС**

Това изменение позволява на дружествата да използват метода на собствения капитал при отчитането на инвестиции в дъщерни предприятия, съвместни и асоциирани предприятия в техните индивидуални финансови отчети.



Ръководството в момента все още анализира възможните ефекти от бъдещото прилагане на новите стандарти и изменения.

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2014 г. и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството и не са приложими за него:

**МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Вноски на служители, в сила от 1 юли 2014 г., все още не е приет от ЕС**

Измененията към МСС 19:

- поясняват изискванията на МСС 19 относно вноски на служители или трети лица
- дават възможност вноски, които не зависят от броя на годините за предоставяне на услугите, да бъдат третираны като намаляване на разходите за текущ стаж в периода, в който съответните услуги са предоставени.

#### **4. Счетоводна политика**

##### **4.1. Общи положения**

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при съставянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при съставянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на съставяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

##### **4.2. Представяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (ревизиран 2007 г.). Дружеството прие да представи отчета за всеобхватния доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет.

##### **4.3. Сделки в чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.



#### **4.4. Приходи**

Приходите включват приходи от предоставяне на услуги, управление и продажба на акции, инвестиране в ценни книжа и на други емитенти.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;

##### **4.4.1. Приходи от лихви и дивиденди**

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

#### **4.5. Оперативни разходи**

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

#### **4.6. Разходи за лихви и разходи по заеми**

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент и се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за всеобхватния доход на ред „Финансови разходи”.

#### **4.7. Финансови пасиви**

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи” или „Финансови приходи”.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.





Заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Дружеството. Те са отразени в отчета за финансовото състояние на Дружеството, нетно от разходите по получаването на заемите. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в отчета за доходите на принципа на начислението, като се използва методът на ефективния лихвен процент, и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на акционерите.

#### **4.8. Пари и парични еквиваленти**

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

#### **4.9. Собствен капитал, резерви**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Разликата между номиналната и емисионната стойност се отнася във фонд "Резервен" на Дружеството.

#### **4.10. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите**

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителът е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица” на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент, с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите са включени в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала” по недисконтирана стойност.

### **5. Инвестиционни имоти**

Балансовата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2016 е: 50 251 - хил.лв



## **6. Разходи за придобиване на ДМА**

Разходи за придобиване на ДМА - 64 хил.лв

## **7. Търговски и други вземания**

### **Текущи**

Авансови плащания	- 18 122 хил.лв
Данък за възстановяване	- 340 хил.лв
Предплатени разходи	- 64 хил. лв.

Направено е авансово плащане в размер на 18 122 хил.лв. за придобиване на недвижими имоти.

Данъкът за възстановяване в размер на 340 хил.лв е ДДС.

Предплатените разходи в размер на 64 хил.лв. са за застраховки на недвижими имоти

## **8. Пери и парични еквиваленти**

Парични средства са банки и в брой в лева и възлизат на 6 140 хил.лв към 31.12.2016 г.

## **9. Собствен капитал**

### **9.1. Акционерен капитал**

Дружеството е с капитал 6 163 хил.лв., разпределен в 6 162 500 броя безналични, обикновени, свободно прехвърляеми, поименни с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите, с номинална стойност един лев всяка една. Всяка акция дава на своя притежател право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял.

## **10. Персонал**

### **10.1. Разходи за персонала**

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

Разходи за заплати - 98 хил.лева

Разходи за социални осигуровки - 11 хил.лева

### **10.2. Задължения към персонала и осигурителни институции**

Задълженията към персонала, включени в Баланса, се състоят от следните суми:

Задължения за осигуровки - 0 хил.лева

Задължения за заплати - 0 хил.лева

Задълженията към осигурителни институции са текущи и са платени през 2016 г.

## **11. Заеми**

### **Нетекущи**

Банкови заеми - 29 246 хил.лв

Облигационен заем - 12 000 хил.лв.



### **Текущи**

Банкови заеми - 9 004 хил.лв

### **12. Търговски и други задължения**

#### **Текущи**

Търговски задължения - 255 хил.лв

Получени аванси - 0 хил.лв.

Други задължения - 3 501 хил.лв.

### **13. Приходи от продажби**

Приходите от продажби включват:

Приходи от наеми - 21 хил.лв

### **14. Финансови приходи**

Финансовите приходи включват:

Приходи от лихви /лихви за забава от НАП/ - 2 хил.лв

Други финансови приходи - 3 500 хил.лв.

### **15. Разходи за външни услуги**

Разходите за външни услуги включват:

Ел. енергия - 19 хил.лв

Счетоводно обслужване - 11 хил.лв

Одиторски услуги - 4 хил.лв

Изготвяне на пазарни оценки - 24 хил.лв

Застраховки - 23 хил.лв

Охранителни услуги - 90 хил.лв

Държавни такси - 45 хил.лв

Наем - 6 хил.лв

Нотариални такси - 12 хил.лв

Консултантски услуги - 26 хил.лв

Възнагр. за обслуж. дружество - 104 хил.лв

Други - 37 хил.лв

### **16. Други разходи**

Разходи за МДТ - 59 хил.лв

Други - 60 хил.лв

### **17. Финансови разходи и финансови приходи**

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани както следва:

Разходи за лихви - 2 266 хил.лв

Други фин. разходи - 101 хил.лв.



## **18. Доход / (загуба) на акция**

Основният доход / (загуба) на акция е изчислен като за числителя е използвана нетната печалба / (загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на акции и броя на акциите.

Дружеството е реализирало печалба за една акция в размер на 0,09 лв.

През периода 01.01.2016 - 31.12.2016 г. Дружеството не е изплащало дивиденди на своите акционери.

## **19. Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска**

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството. Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

### **19.1. Валутен риск**

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции на Дружеството, деноминирани в евро, не излагат Дружеството на валутен риск, тъй като курсът на българският лев е фиксиран към еврото.

За да намали валутния риск, Дружеството следи паричните потоци, които не са в български лева.

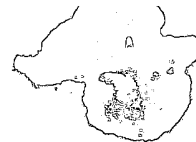
### **19.2. Лихвен риск**

Към 31.12.2016 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, тъй като финансовите активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

### **19.3. Кредитен риск**

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

### **19.4. Ликвиден риск**



Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови пасиви, както и прогнозите за входящи и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

## **20. Политика и процедури за управление на капитала**

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие и
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите, като определя цената услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на основата на съотношението коригиран капитал към нетен дълг.

Дружеството определя коригирания капитал въз основа на балансовата стойност на собствения капитал и субординирания дълг, намалени със суми, признати в собствения капитал, отнасящи се до хеджиращия паричен поток.

Субординираният дълг включва необезпечените заеми или такива, които са със следващи по ред ипотека или залог върху имуществото на Дружеството. Всички получени от Дружеството заеми са необезпечени. Нетният дълг се изчислява като общ дълг, намален с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите поправки в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да промени сумата на дивидентите, изплащани на акционерите, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

## **21. Важни събития настъпили през отчетния период**

През отчетния период в дружеството не са настъпили важни събития.