

**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ  
НА "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ  
КЪМ 31.12.2013 г.**

**1. ОРГАНИЗАЦИЯ И ДЕЙНОСТ**

„РОЙ Пропърти Фънд“ АДСИЦ е учредено на 20 декември 2006 г. със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Кораб планина" №27А, вписано в търговския регистър на Софийски градски съд по фирмено дело № 1638/2007г, от 16.02.2007 г.

„РОЙ Пропърти Фънд“ АДСИЦ с решение № 68 - ДСИЦ от 25 януари 2006 г. на Комисията за финансов надзор е получило лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

Дружеството има едностепенна система на управление. Към 31.12.2013 членове на Съвета на директорите са: Евтим Гандев, Атанас Табов и Станимир Зашев.

**2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

Счетоводната политика, прилагана последователно по отношение на съществените обекти относно формиране на резултатите от дейността и финансовото състояние на дружеството, е посочена по-долу.

Данните във финансовия отчет са оповестени в хиляди лева, с изключение на дохода на акция, която е оповестена в лева.

Финансовият отчет на „РОЙ Пропърти Фънд“ АДСИЦ е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2013 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2013 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени - в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

**ОСНОВНИ АСПЕКТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА**

Дружеството извършва своите счетоводни записвания в български лева в съответствие с българското счетоводно и данъчно законодателство.

#### **Счетоводна конвенция**

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с принципа на историческата цена, с изключение на инвестиционните имоти, които са оценени по справедлива стойност.

#### **Приблизителни оценки**

При изготвяне на финансовия отчет се използват приблизителни оценки и предположения на ръководството на дружеството, които рефлектират върху стойността на представените в отчета приходи и разходи, активи и пасиви. Фактическите резултати могат да се различават от приблизителните оценки.

#### **Чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се оценяват в български лева по централния курс на Българска народна банка (БНБ) към датата на сделката. Изключения правят сделките за покупко-продажба на валута, които се завеждат по действителния курс на покупко-продажбата.

Активите и пасивите на дружеството, деноминирани в чуждестранна валута, са преоценени по централния курс на БНБ към датата на отчета.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, различни от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход в монета на възникването им.

Обменният курс на българската валута е фиксиран към еврото в съотношение - 1 EUR/1.95583 BGN.

#### **Приходи и разходи**

Приходите и разходите се отчитат при спазване на счетоводния принцип за съпоставимост.

Приходите се признават до размера на вероятните икономически изгоди за дружеството и ако могат да бъдат надеждно измерени.

Финансовите приходи и разходи включват приходи и разходи за лихви, приходи и разходи от преценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност и други финансови разходи, свързани с банкови такси и комисионни. Приходите от лихви по депозити се признават текущо в отчета за всеобхватния доход на Дружеството, съгласно условията на договора за депозит.

Разходите се начисляват текущо и оповестяват в Отчета за всеобхватия доход, обхващайки целия период до края на финансовия период. Основните разходи на дружеството са формирани и отчетени по икономически елементи: разходи за обслужващо дружество, разходи за административни такси, разходи за други външни услуги, заплати и осигуровки на персонал по трудов договор и договор за управление.

#### **Имоти, машини и съоръжения (дълготрайни материални активи)**

Като имоти, машини и съоръжения се отчитат активи с полезен срок на експлоатация повече от една година и първоначална стойност над 700 лв.

Първоначално имотите, машини и съоръжения се отчитат по цена на придобиване, която включва покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи.

Последващи разходи - с последващите разходи, свързани с отделен дълготраен материален актив, се коригира балансовата стойност на актива, когато е вероятно

предприятието да има икономическа изгода над първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив.

Оценка след първоначалното признаване - след първоначалното признаване като актив всеки отделен дълготраен материален актив се отчита по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и евентуална натрупана загуба от обезценка.

Възстановимост на балансовата стойност - предприятието преразглежда балансовата стойност на притежаваните имоти, машини и съоръжения и определя тяхната възстановима стойност. Когато от актива не се очакват никакви икономически изгоди, той се отписва.

Отписването на имотите, машини и съоръжения от баланса се осъществява при тяхната продажба или когато активът окончателно бъде изваден от употреба, в резултат на което не се очакват никакви други икономически изгоди от него.

Имотите, машини и съоръжения се амортизират по линейния метод през техния полезен срок на експлоатация.

Начисляването на разходи за амортизация за счетоводни цели започва от деня, в който амортизируемият актив е придобит или въведен в употреба. За данъчни цели амортизация се начислява от началото на месеца, в който активът е придобит или въведен в употреба.

Когато остатъчната стойност на амортизируемия актив е незначителна по размер или като процент спрямо отчетната му стойност, тя може да се пренебрегне. Амортизируемата стойност на актива в тези случаи е равна на отчетната му стойност.

Към 30.12.2013 г. дружеството не отчита загуба от обезценка на имоти, машини и съоръжения.

#### **Нематериални активи**

Първоначално нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, която включва покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи.

Оценка след първоначалното признаване – нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване или преоценена стойност, намалена с натрупаната амортизация и евентуални натрупани загуби от обезценка.

Нематериалните активи се амортизират по линейния метод през техния полезен срок на експлоатация със следните годишни амортизационни норми:

	<b>За счетоводни цели</b>	<b>За данъчни цели</b>
Уебсайт	15%	15%

Начисляването на разходи за амортизация за счетоводни цели започва от деня, в който амортизируемият актив е придобит или въведен в употреба. За данъчни цели амортизация се начислява от началото на месеца, в който активът е придобит или въведен в употреба.

Когато остатъчната стойност на амортизируемия актив е незначителна по размер или като процент спрямо отчетната му стойност, тя може да се пренебрегне. Амортизируемата стойност на актива в тези случаи е равна на отчетната му стойност.

#### **Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи, които касаят придобиването на имотите.

Последващите разходи, свързани с инвестиционния имот, който вече е бил признат, се прибавят към балансовата сума на инвестиционния имот, когато е вероятно, че предприятието ще получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената норма на представяне на съществуващия инвестиционен имот.

Последващото оценяване на инвестиционните имоти се извършва като се използва моделът на справедливата стойност, като промените в справедливата стойност се признават в отчета за всеобхватния доход. Справедливата стойност се определя към датата на отчета за финансовото състояние от независим лицензиран оценител.

#### **Парични средства и парични еквиваленти**

За целите на отчета за паричния поток паричните средства и паричните еквиваленти включват парични средства в брой, по банкови сметки и депозити със срок на падежа до 3 месеца към датата на отчета.

Паричните средства в лева са оценени по номинална стойност, която съответства на справедливата им стойност към датата на отчета.

Банковите депозити се отчитат по номинална стойност и полагащата се съгласно договора натрупана лихва към датата на отчета.

Паричните средства и еквиваленти, деноминирани в чуждестранна валута, са преоценени по централния курс на БНБ към датата на отчета.

#### **Свързани лица**

Свързани лица съгласно МСС 24, се считат лицата при които едната от страните има възможност да упражнява контрол или значително влияние върху другата при взимането на финансови или оперативни решения.

#### **Вземания и задължения**

Вземания се отчитат и оповестяват по първоначална стойност, намалена с евентуална очаквана загуба поради несъбираемост. Към 31.12.2013 г. Дружеството не е отчело загуба от обезценка.

Задълженията към доставчици и другите задължения са оценени по стойността на тяхното възникване, която е справедливата стойност, дължима за получените услуги, независимо дали са фактурирани.

Провизиите се признават, само когато Дружеството има текущо задължение, възникнало в резултат на минало събитие.

#### **Провизии, условни задължения и условни активи**

Текущо задължение - определянето на наличието на текущо задължение към датата на баланса се извършва след отчитане на всички налични обстоятелства, включително мнението на специалисти. На базата на тези обстоятелства:

- а) когато е по-вероятно текущото задължение да съществува към датата на баланса, предприятието признава провизия (ако критериите за признаване са изпълнени);
- б) когато е по-вероятно текущото задължение да не съществува към датата на баланса, провизия не се признава, но предприятието оповестява съществуването на условно задължение.

Минало събитие, което води до текущо задължение представлява задължаващо събитие.

Събитието е задължаващо, когато:

- а) погасяването на задължението е наложено по силата на закон или други нормативни актове;

б) погасяването на задължението е свързано с конструктивно задължение, при което породилото го събитие (което може да бъде и действие на предприятието) създава реални очаквания в други страни, че ще се освободи от това задължение.

Не се признават провизии, свързани с бъдещи разходи за дейността на предприятието.

Оценката на провизиите е размерът на признатата провизия, представляваща най-добрата приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на текущото задължение към датата на баланса.

#### Данъци върху печалбата

Съгласно разпоредбите на Закона за корпоративното подоходно облагане лицензираните дружества със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел не дължат корпоративен данък и разпределят 90 на сто от печалбата определена по реда на чл. 10 ал.3 от ЗДСИЦ, за финансовата година като дивидент.

#### 4. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ

	Инвестиционни имоти	Разходи за придобиване на ДМА	Нематериал- ни активи	Общо
<b>Отчетна стойност/преоценена стойност*</b>				
Към 01.01.2012	204	51	3	258
Придобити	-	13		13
Към 31.12.2012	<b>204</b>	<b>64</b>	<b>3</b>	<b>271</b>
Амортизация за към 31.12.2011			2	2
Преоценки през периода 2011	7			7
<b>Балансова стойност</b>	<b>211</b>	<b>64</b>	<b>1</b>	<b>276</b>
Към 31.12.2012				
<b>Отчетна стойност/преоценена стойност*</b>				
Към 01.01.2013	211	64	3	278
Придобити	-	-	-	-
Към 31.12.2013	<b>211</b>	<b>64</b>	<b>3</b>	<b>278</b>
Амортизация за към 31.12.2013			2	2
Преоценки през периода 2013	(1)			(1)
<b>Балансова стойност</b>	<b>210</b>	<b>64</b>	<b>1</b>	<b>275</b>
Към 31.12.2013				

\*Преоценена стойност за инвестиционните имоти

Към 31.12.2013 г. Дружеството притежава земеделска земя, чиято справедлива стойност възлиза на 210 хил. лв. Справедливата стойност е определена от независим лицензиран оценител.

Към 31.12.2013 г. е променено предназначението на част от земите, притежавани от дружеството.

## 5. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства в брой в лева	1	2
Парични средства по разплащателни сметки в лева	74	116
<b>ОБЩО</b>	<u>75</u>	<u>118</u>

## 6. ВЗЕМАНИЯ

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Предоставени аванси	51	74
ДДС за възстановяване	2	1
<b>ОБЩО</b>	<u>53</u>	<u>75</u>

## 7. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

Основният капитал на Дружеството е в размер на 616 250 лева, разпределен в 616 250 бр. обикновенни акции с номинал 1 лв.

Към 31.12.2013 г. няма акционери, притежаващи над 10% от капитала в дружеството.

Политика за управление на капитала

Дружеството управлява капитала си така, че да осигури:

- спазване на законовите изисквания относно дружества със специална инвестиционна цел;

- функционирането си като действащо предприятие;

- максимална възвращаемост за собствениците, чрез оптимизация на съотношението между дълг и капитал (възвращаемостта на инвестирания капитал).

Целта на Ръководството е да поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и пазара и да гарантира бъдещото развитие на дружеството.

Ръководството на Дружеството определя размера на необходимия капитал пропорционално на нивото на риск, с който се характеризират отделните дейности. Поддържането и коригирането на капиталовата структура се извършва в тясна връзка с промените в икономическите условия, както и в зависимост от нивото на риск, присъщо на съответните активи, в които се инвестира. Основните инструменти, които се използват за управление на капиталовата структура са: дивидентна политика; продажба на активи, с цел намаляване на нивото на задлъжнялост и др. Всички решения за промени в тази насока се вземат при отчитане на баланса между цената и рисковете, присъщи на различните източници на финансиране.

Съотношението дълг/капитал е представено по-долу:

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Дълг (общо заеми и задължения)	22	41
Парични средства	(75)	(118)
<b>Нетен дълг</b>	(53)	(77)
Собствен капитал	381	428
<b>Съотношение дълг - капитал</b>	<u>(0.14)</u>	<u>(0.18)</u>

## 8. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Задължения към персонала	20	16
Задължения към доставчици и клиенти	-	24
Задължения към други	2	1
<b>ОБЩО</b>	<u><b>22</b></u>	<u><b>41</b></u>

## 9. РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за външни услуги	42	39
Разходи, свързани с персонала	4	4
Други разходи	-	1
<b>ОБЩО</b>	<u><b>46</b></u>	<u><b>44</b></u>

Разходите за одит са в размер на 1 хил. лв.

## 10. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Приходи/(разходи) от преценка на инвестиционни имоти (виж Бележка 4)	(1)	7
<b>ОБЩО</b>	<u><b>(1)</b></u>	<u><b>7</b></u>

## 11. ДАНЪЦИ

Съгласно чл.175 от ЗКПО лицензираните дружества със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък.

## 12. ДОХОД НА АКЦИЯ

Основният доход на акция е изчислен на база на нетната печалба/(загуба) за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции и среднопретегления брой на държаните обикновени акции през отчетния период.

Среднопретегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

Доход на акция с намалена стойност не се изчислява, тъй като няма издадени потенциални обикновени акции.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Среднопретеглен брой акции	616 250	616 250
Печалба/(загуба) за периода в лева	(46 000)	(37 000)
<b>Доход/(загуба) на една акция в лева</b>	<u><b>(0.07)</b></u>	<u><b>(0.06)</b></u>

### 13. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През периода няма сделки със свързани лица.

През 2013 г. са изплатени следните възнаграждения на ключовия ръководен персонал на дружеството:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за възнаграждения на СД	-	-
<b>ОБЩО</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

Към 31.03.2013 г. дружеството има задължения за възнаграждения на ключовия ръководен персонал както следва:

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за възнаграждения на СД	-	-
<b>ОБЩО</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

### 14. ПОЛИТИКА ПО УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

Дейността на Дружеството създава предпоставки за излагането на различни рискове. Чрез система за наблюдение и контрол на рисковите фактори се цели ограничаването им до минимум. Рисковете на които е изложена дейността на Дружеството са:

#### Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява във вероятността Дружеството да не разполага с достатъчно средства за посрещане на задълженията си, когато те станат изискуеми и невъзможността да реализира свои активи при подходяща цена и в приемливи срокове. За управление на този риск Дружеството извърша регулярен анализ на ликвидността на активите и пасивите с цел избягване на превишението на текущите задължения над текущите активи.

31.12.2012 г. в хил. лв.

Активи и пасиви	До 1 месец	Над 5 год.	Без матуритет	Общо
Краткосрочни вземания	75			75
Парични средства			118	118
Нетекущи активи		276		276
<b>Общо текущи активи</b>	<u>75</u>	<u>276</u>	<u>118</u>	<u>469</u>
Текущи задължения	41	-	-	41
<b>Общо текущи задължения</b>	<u>41</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>41</u>



31.12.2013 г. в хил. лв.	До 1 месец	Над 5 год.	Без матуритет	Общо
<b>Активи и пасиви</b>				
Краткосрочни вземания	53			53
Парични средства			75	75
Нетекущи активи		275		275
<b>Общо текущи активи</b>	<b>53</b>	<b>275</b>	<b>75</b>	<b>403</b>
Текущи задължения	22		-	22
<b>Общо текущи задължения</b>	<b>22</b>		<b>-</b>	<b>22</b>

#### Лихвен риск

Това е рискът от колебания в лихвените проценти, дотолкова, доколкото лихвените активи и пасиви са изложени на промени в лихвените равнища. Стремещт на дружеството е минимална изложеност на риск от промяна на пазарните лихвени проценти. На този етап Дружеството не ползва привлечен лихвоносен ресурс и в този смисъл не е изложено на лихвен риск.

#### Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Дружеството не осъществява транзакции в други валути и счита изложеността на валутен риск за минимална.

#### Пазарен риск

Пазарен риск - вероятността да се понесат загуби или да не се реализира печалба под въздействието на неблагоприятни промени в цените. Дружеството притежава занижен обем на финансови активи, изложени на пазарен риск, доколкото активите на дружеството представляват предимно парични средства и еквиваленти и вземания.

#### Кредитен риск

Изложеността на Дружеството на кредитен риск е до рамера на балансовата стойност на финансовите му активи, както следва:

	31.12.2013 (хил. лв.)	31.12.2012 (хил. лв.)
Парични средства	75	118
Търговски и други вземания	53	75
<b>ОБЩО</b>	<b>128</b>	<b>193</b>

Ръководство на дружеството счита, че изложеността на кредитен риск към 31.12.2013 г. е минимизирана, доколкото паричните средства на Дружеството се съхраняват в банка-депозитар с дългосрочен кредитен рейтинг ВВВ+, присъден от Fitch Ratings, а търговските вземания са предоставени аванси по ескроу сметка със специални клаузи за усвояване от доставчика.


#### Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на притежаваните от Дружеството категории финансови активи и пасиви са както следва:

	31.12.2013	31.12.2012
<b>Финансови активи</b>		
Кредити и вземания:	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства (Бел. 5)	75	118
Търговски и други вземания (Бел. 6)	53	75
<b>ОБЩО</b>	<b>128</b>	<b>193</b>
<b>Финансови пасиви</b>		
Текущи пасиви:	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Търговски и други задължения (Бел. 8)	22	41
<b>ОБЩО</b>	<b>22</b>	<b>41</b>

## 15. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на отчета за финансовото състояние, които да променят финансовите отчети към 31.12.2013 г.



Милка Петкова,  
Съставител



Станимир Зашев,  
Изпълнителен директор

Дата на съставяне: 04.03.2014

Дата на одобрение от Съвет на директорите: 18.03.2014