

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

към годишния финансов отчет за 2020 г. на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ

Настоящият документ има само информационен характер и е съставен с цел допълнително подпомагане на акционерите на Дружеството, потенциалните инвеститори и обществеността при запознаване с годишния финансов отчет за 2020 г. на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ

В края на месец февруари 2021 година Народното събрание на РБ прие нов Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС). Законът е обнародван в ДВ, бр. 21 от 12.03.2021 г., влиза в сила от 16.03.2021 г. и отменя досега действащия Закон за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), който уреждаше дейността на този тип дружества.

Новоприетият ЗДСИЦДС цели да актуализира законодателната база в областта на действащите дружества, инвестиращи в недвижими имоти и вземания (ДСИЦ), както и въвежда мерки по прилагането на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/2402 на Европейския парламент и на Съвета от 12 декември 2017 г. за определяне на обща рамка за секюритизациите и за създаване на специфична рамка за опростени, прозрачни и стандартизирани секюритизации, като с него се въвежда възможност за създаване и функциониране на нов тип дружества – „дружества за секюритизация“.

В дял втори на новия ЗДСИЦДС се урежда дейността на дружествата със специална инвестиционна цел (ДСИЦ), в който до голяма степен се запазва концепцията на отменения ЗДСИЦ. В този смисъл следва навсякъде в ГФО препратките към отменения ЗДСИЦ да се считат направени към аналогичните текстове на новия ЗДСИЦДС.

Основните изменения спрямо отменената нормативна уредба по стария Закон за ДСИЦ, засягащи информацията, разкрита в ГФО за 2020 г. и приложенията към него, са в следните насоки:

А/ Запазва се изискването ДСИЦ, инвестиращо в недвижими имоти, задължително да възлага основните си дейности чрез договор с едно или повече трети лица, като понятието „трето лице“ заменя действащото по отменения ЗДСИЦ понятие „обслужващо дружество“ поради въвеждане на понятието „обслужващо предприятие“ на дружество за секюритизация, произтичащо от Регламент (ЕС) 2017/2402. Т.е. навсякъде в ГФО за 2020 г. понятието „обслужващо дружество“ кореспондира с понятието „трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4“ от новия ЗДСИЦДС.

Б/ В редакцията на чл. 29, ал. 3 от новия ЗДСИЦДС (която възпроизвежда текстовете на чл. 10, ал. 3 от стария ЗДСИЦ) и касаеща начина на определяне на печалбата за разпределение – финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба) на ДСИЦ са въведени две нови точки 6 и 7, които се отнасят до коригиране на същия резултат с плащанията по главници и за лихви по дългови ценни книжа и по банкови кредити.

Съгласно ЗДСИЦДС, чл. 29 (отм. ЗДСИЦ, чл. 10), Дружеството е задължено да разпределя дивидент не по-малко от 90% от финансовия резултат, преобразуван по реда на чл. 29, ал. 3 от същия закон (чл. 10, ал. 3 на отм. ЗДСИЦ).

Към 31.12.2020 г. е извършено изчисление, за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл.29, ал.3, според което за Дружеството не възниква задължение за разпределяне на дивидент за 2020 г. виж справката по-долу:

Таблица

СПРАВКА по чл. 31, ал. 3 от ЗДСИЦС
за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3 по образец, определен от
Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната
дейност".

Нормативно изискване	Финансов резултат на Рой Пропърти Фънд АДСИЦ за периода: 01.01.2020-31.12.2020 г.	Стойност в лева
	счетоводна печалба	186 878,43 лв.
	счетоводна загуба	
чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦС	Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;	
	увеличение	18 232,00 лв.
	намаление	-1 514 590,00 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦС	Увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) продажната цена на недвижимия имот	
	увеличение	
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 4 от ЗДСИЦС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 5 от ЗДСИЦС	Увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:	

	а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 6 от ЗДСИЦДС	Намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС, невключени в отчета за всеобхватния доход;	
чл. 29, ал. 3, т. 7 от ЗДСИЦДС	Намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС;	-4 592 787,16 лв.
	Сума за разпределяне на дивидент;	-5 902 266,73 лв.
	Годишен дивидент - не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.	-5 312 040,06 лв.
	Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	
	Капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав съгласно чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	
чл. 247а, ал. 3 от ТЗ	Коригиран размер на годишния дивидент, в съответствие с чл. 247а, ал. 3 от Търговския закон: <i>Плащанията на дивидент се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и другите фондове на дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокритите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.</i>	

29 март 2021 г.

Изпълнителен директор:.....

/Николай Атанасов/

