

## "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ

### Отчет за финансовото състояние

	31.12.2017	31.12.2016
	'000 лв	'000 лв
<b>Активи</b>		
<b>Нетекущи активи</b>		
Инвестиционни имоти	62 726	50 507
Компютърно оборудване	-	1
Раходи за придобиване на ДМА	571	64
	<u>63 297</u>	<u>50 572</u>
<b>Текущи активи</b>		
Търговски и други вземания	9 025	18 931
Данъци за възстановяване	1	340
Пари и парични средства	64	6 138
Предпазени разходи	64	69
	<u>9 154</u>	<u>25 478</u>
<b>Общо активи</b>	<u><u>72 451</u></u>	<u><u>76 050</u></u>

### Отчет за финансовото състояние

	31.12.2017	31.12.2016
	'000 лв	'000 лв
<b>Собствен капитал</b>		
Основен капитал	6 163	6 163
Резерв от емисия на акции	11 092	11 092
Неразпределена печалба/загуба	5 101	4 555
<b>Общо собствен капитал</b>	<u>22 356</u>	<u>21 810</u>
<b>Пасиви</b>		
<b>Нетекущи пасиви</b>		
Дългосрочни заеми	37 188	42 810
<b>Нетекущи пасиви</b>	<u>37 188</u>	<u>42 810</u>
<b>Текущи пасиви</b>		
Краткосрочни финансови пасиви	5 170	7 593
Търговски и други задължения	7 609	3 837
Данъчни задължения	128	-
<b>Текущи пасиви</b>	<u>12 907</u>	<u>11 430</u>
<b>Общо пасиви</b>	<u>50 095</u>	<u>54 240</u>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<u>72 451</u>	<u>76 050</u>

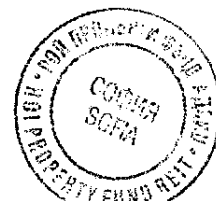
Изготвила:

Милена Кънева - Йосифова

Дата: 29.01.2018 г.

Изпълнителен директор:

Николай Атанасов



## "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ

### Отчет за печалбата и загубата

	31.12.2017 '000 лв	31.12.2016 '000 лв
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти, нето	3 629	3 756
<b>Приходи от продажби</b>		
Приходи от продажба на услуги	190	22
Приходи от продажба на активи	606	-
Други приходи	-	22
Балансова стойност на продадените активи	(697)	-
Приходи от лихви	1	2
Разходи за материали	(2)	(1)
Разходи за външни услуги	(236)	(466)
Разходи за персонала	(99)	(109)
Разходи за амортизация	(1)	(1)
Други разходи	(277)	(122)
<b>Загуба/печалба от оперативна дейност</b>	<b>3 114</b>	<b>3 103</b>
Финансови разходи/приходи	(2 568)	(2 528)
Загуба/печалба за годината преди данъци	546	575
Загуба/печалба за годината	546	575

	2017 лв	2016 лв
Доход/(загуба) на акции	0,09	0,37

Изготвила:   
Милена Кънева - Йосифова

Изпълнителен директор:   
Николай Атанасов

Дата: 29.01.2018 г.



# "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АД СИЦ

## Отчет за паричните потоци

	31.12.2017	31.12.2016
	'000 лв	'000 лв
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	1360	4 157
Плащания към доставчици	(543)	(6 834)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(100)	(110)
Платени/Възстановени данъци	(65)	(39)
Други плащания от оперативна дейност	(3 623)	3 458
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(2 971)</b>	<b>632</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Покупка на дълготрайни активи	(522)	(24 771)
Продажба на дълготрайни активи	3 034	-
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>2 512</b>	<b>(24 771)</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Постъпления от емисия акции	-	16 639
Постъпления от получени заеми	4 920	17 422
Плащания по получени заеми	(7 971)	(1 574)
Плащания на лихви	(2 388)	(2 337)
Други постъпления/плащания за финансова дейност	(176)	(101)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(5 615)</b>	<b>30 049</b>
<b>Нетно увеличение/(намадение) на парични средства</b>	<b>(6 074)</b>	<b>5 910</b>
<b>Парични средства в началото на периода</b>	<b>6 138</b>	<b>228</b>
<b>Парични средства в края на периода</b>	<b>64</b>	<b>6 138</b>

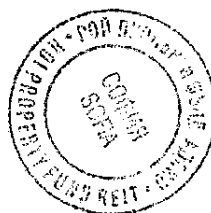
Изготвила:

Миана Кънева - Йосифова

Изпълнителен директор:

Николай Атанасов

Дата: 29.01.2018 г.



# "РОЙ ПРОПЪРТЪРТИ ФЪНДЪ" АД СИЦ

## Отчет за промените в собствения капитал

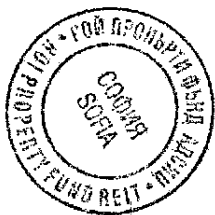
Възвращаване към 01.01.2017 г.	Оценки капитал	Резерв	Неизплащени печалба	Общо капитал
Самод към 01.01.2017 г.	6 163	11 092	4 555	21 810

Печалба/загуба за годината до 31.12.2017 г.	-	-	546	546
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	546	546
Самод към 31.12.2017 г.	6 163	11 092	5 101	22 356

Изготвил: Milena Kuzeva  
Милена Кузева - Иосифова

Изпълнителен директор: Nikolay Atanasov  
Николай Атанасов

Дата: 29.01.2018 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, буд. 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 представлява от Изпълнителния директор Николай Димов Атанасов.

Представяващ на Дружеството е и Прокурист, който представлява дружеството само заедно с изпълнителния директор при сключване на договори и други правни сделки на стойност над 500 000 (петстотин хиляди) лева. Във всички останали случаи прокуристът има право да представлява Дружеството самостоятелно.

## 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 2016 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 546 хил. лв.

## 3. Счетоводна политика и промени през периода

### 3.1 Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО

Следните стандарти и изменения към съществуващи стандарти и разяснения, издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС са влезли в сила за текущия отчетен период:

МСФО 5 Нетекучи активи, държани за продажба, и преустановени дейности – изменения, произтичащи от Годишни подобрения – септември 2014 г.;

МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване – Изменения, произтичащи от Годишни подобрения – септември 2014 г.;

МСФО 10 Консолидирани финансови отчети – Изменения по отношение на прилагането на изключение за консолидация;

МСФО 11 Съвместни споразумения – Изменения по отношение на счетоводното отчитане на придобвания на инвестиция в съвместна операция;

МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия – Изменения по отношение на прилагането на изключение за консолидация;

МСС 1 Представяне на финансови отчети – Изменения в резултат от инициатива за подобряване на оповестяванията;

МСС 16 Имоти, машини и съоръжения – Изменения във връзка с изясняването на приемливи методи за амортизация;

МСС 16 Имоти, машини и съоръжения – Изменения включващи плодоносните растения в обхвата на МСС 16;

МСС 19 Доходи на насти лица – Изменения, произтичащи от Годишни подобрения септември 2014 г.;

МСС 27 Индивидуални финансови отчети (както е изменен през 2011 г.) – Изменения за възстановяване на метода на собствения капитал като счетоводна опция за инвестиции в дъщерни, съвместни и асоциирани предприятия в индивидуалните финансови отчети на предприятието;

МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – Изменения по отношение на прилагането на изключение за консолидация;

МСС 34 Междинно финансово отчитане – Изменения, произтичащи от Годишни подобрения септември 2014 г.;

МСС 38 Нематериални активи – Изменения във връзка с изясняването на приемливи методи за амортизация;

МСС 41 Земеделие – Изменения включващи плодоносните растения в обхвата на МСС16;

- МСФО 14 Отсрочени сметки при регулирани цени - нов стандарт

### **3.2. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които влизат в сила за периоди след 2016 г., приети от ЕС:**

- МСФО 9 Финансови инструменти - Окончателен вариант, включващ изисквания за класификация и измерване, обезценка, хеджиране и отписване;

- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти - Първоначално издание

Дружеството очаква, че приемането на тези стандарти, изменения на съществуващите стандарти и разяснения няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

#### **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 представя отчета за всеобхватния доход в единен 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.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

##### **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;

Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изгълнени. Те са Определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия.

###### **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 на Дружеството включват банкови заеми, търговски и други задължения

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. Паричните средства в лева са оценени по номинална стойност, която съответства на справедливата им стойност към датата на отчета. Паричните средства във валута /евро/ се оценяват в левовата им равностойност по фиксиран курс на еврото.

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



Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Резервите на Дружеството отразяват разликата между номиналната и емисионна стойност на емитираните акции.

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

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсиреми 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 служителят 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 31.12.2017 е: 62 726 - хил.лв

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

Разходи за придобиване на ДМА - 571 хил.лв

#### **7. Търговски и други вземания**

##### **Текущи**

Авансови плащания - 8 835 хил.лв

Клиенти - 190 хил.лв

Предплатени разходи - 64 хил. лв.

Направено е авансовото плащане в размер на 8 835 хил.лв. за придобиване на недвижими имоти.

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

#### **8. Пари и парични еквиваленти**

Парични средства са банки и в брой в лева и възлизат на 64 хил.лв към 31.12.2017 г.

#### **9. Собствен капитал**

##### **9.1. Акционерен капитал**

Дружеството е с капитал 6 163 хи.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 и емисионна стойност три лева всяка една. Всяка акция дава на своя притежател право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял.

#### **10. Резерви от емисия на акции**

Разликата между номиналната и емисионна стойност на акциите на Дружеството са отнесени като резерв от емисия на акции.

#### **11. Персонал**

##### **11.1. Разходи за персонала**

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

Разходи за заплати	- 86 хи.лева
Разходи за осигуровки	- 13 хи.лева

#### **12. Заеми**

##### **Нетекущи**

Банкови заеми	- 25 188 хи.лв
Облигационен заем	- 12 000 хи.лв

##### **Текущи**

Банкови заеми	- 5 091 хи.лв
Лихви по облигационен заем	- 79 хи.лв

#### **13. Търговски и други задължения**

##### **Текущи**

Търговски задължения	- 2 693 хи.лв
Задължения към бюджета	- 119 хи.лв.

Задълженията към бюджета, включени в Баланса, се състоят от:

Задължения за ДДС	- 118 хи.лв.
Задължения за ДДФЛ	- 1 хи.лв
Други задължения	- 4 916 хи.лв

#### **14. Данъчни задължения**

Задължения към бюджета	- 128 хи.лв.
------------------------	--------------

Задълженията към бюджета, включени в Баланса, се състоят от:

Задължения за ДДС	- 188 хи.лв.
-------------------	--------------

Описаните по - горе задължения към бюджета са текущи и са платени през м. Януари 2018г.

### 15. Приходи от продажби

Приходите от продажби включват:

Приходи от наеми - 154 хи.лв

Приходи от продажба на инвестиционен имот - 59 хи.лв

### 16. Финансови приходи

Финансовите приходи включват:

Приходи от лихви /лихви за забава от НАП/ - 1 хи.лв

### 17. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

Охранителни услуги - 89 хи.лв

Ел. енергия - 22 хи.лв

Счетоводно обслужване - 16 хи.лв

Одиторски услуги - 5 хи.лв

Изготвяне на пазарни оценки - 6 хи.лв

Застраховки - 29 хи.лв

Нотариални такси - 11 хи.лв

Държавни такси - 19 хи.лв

Наеми - 12 хи.лв

Ремонт и поддръжка на имоти - 11 хи.лв

Други - 16 хи.лв

### 18. Други разходи

Разходи за данъци - 261 хи.лв

Други - 16 хи.лв

### 19. Финансови разходи и финансови приходи

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

Разходи за лихви - 2 389 хи.лв

Други фин. разходи - 240 хи.лв.

### 20. 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 01.01.2017 - 31.12.2017 г. Дружеството не е изплащало дивиденди на своите акционери.

### 21. Цели и политики 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.

### **21.1. Валутен риск**

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции 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.

### **21.2. Лихвен риск**

Към 31.12.2017 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.

### **21.3. 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.

### **21.4. 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.

## **22. 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 хеджирания 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.

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

През отчетното тримесечие Дружеството е придобило имоти /УПИ/ в гр. Белене на стойност 1 287 хил.лв и е получил аванс в размер на 1 400 хил. лв. за продажба на два свои имота.