

"РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АД СИЦ

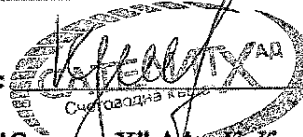
Отчет за финансовото състояние

	30.9.2018	31.12.2017
	'000 лв	'000 лв
Активи		
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	64 224	63 386
Раходи за придобиване на ДМА	571	571
	64 795	63 957
Текущи активи		
Търговски и други вземания	78	4 233
Пари и парични средства	44	64
Предплатени разходи	22	64
	144	4 361
Общо активи	64 939	68 318

Отчет за финансовото състояние

	30.9.2018	31.12.2017
	'000 лв	'000 лв
Собствен капитал		
Основен капитал	6 163	6 163
Резерв от емисия на акции	11 092	11 092
Неразпределена печалба/загуба	4 836	4 708
Общо собствен капитал	22 091	21 963
Пасиви		
Нетекущи пасиви		
Дългосрочни заеми	33 276	36 471
Нетекущи пасиви	33 276	36 471
Текущи пасиви		
Краткосрочни финансови пасиви	5 984	5 972
Търговски и други задължения	3 531	2 952
Данъчни задължения	57	960
Текущи пасиви	9 572	9 884
Общо пасиви	42 848	46 355
Общо собствен капитал и пасиви	64 939	68 318

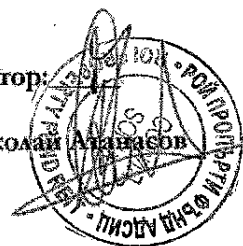
Изготвил:


 "Сателит X" АД - К. Кюшелиева

Дата: 23.10.2018 г.

Изпълнителен директор:


 Николай Младенов



"РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ

Отчет за печалбата и загубата

	30.9.2018	30.9.2017
	'000 лв	'000 лв
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти, нето	1 500	3629
Приходи от продажби		
Приходи от продажба на услуги	154	154
Приходи от продажба на активи	690	59
Балансова стойност на продадени активи	(662)	(83)
Приходи от лихи	-	1
Други приходи	480	-
Разходи за материали	(3)	(1)
Разходи за външни услуги	(258)	(160)
Разходи за персонала	(59)	(68)
Други разходи	(244)	(218)
Загуба/печалба от оперативна дейност	1 598	3 313
Финансови разходи/приходи	(1 470)	(1 944)
Загуба/печалба за годината преди данъци	128	1 369
Загуба/печалба за годината	128	1 369

	2018	2017
	лв	лв

Доход/(загуба) на акция

0,02

0,22

Изготвила:

"Сателит X" АД - К. Кюшемиева

Изпълнителен директор:

Николай Атанасов

Дата: 23.10.2018 г.

"РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АД СИЦ

Отчет за паричните потоци

	30.9.2018	30.9.2017
	(000 лв)	(000 лв)
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	7743	1218
Плащания към доставчици	(2 360)	(223)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(61)	(61)
Платени/Възстановени данъци	(922)	13
Други плащания от оперативна дейност	332	(14)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	4 732	933
Инвестиционна дейност		
Продажба на дълготрайни активи	690	1 000
Покупка на дълготрайни активи	(835)	(545)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(145)	455
Финансова дейност		
Постъпления от получени заеми	415	-
Плащания по получени заеми	(3 435)	(5 900)
Плащания на лихви	(1 568)	(1 420)
Други постъпления/плащания за финансова дейност	(19)	(130)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(4 607)	(7 450)
Нетно увеличение/(намаление) на парични средства	(20)	(6 062)
Парични средства в началото на периода	64	6 138
Парични средства в края на периода	44	76

Изготвил:

"Сателит X" АД - К. Кюпелиева

Изпълнителен директор:

Николай Атанасов

Дата: 23.10.2018 г.

"РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АД СИЦ

Отчет за промените в собствения капитал

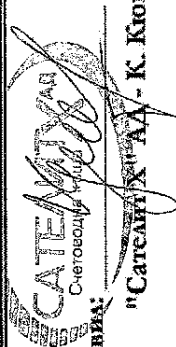
Пълноименно наименование на капитала	Освоени единици	Резерв единици	Неразпределена печалба	Общо единици
Салдо към 01.01.2018 г.	6 163	11 092	4 708	21 963

Печалба/загуба за годината до 30.09.2018 г.

Общо всеобхватен доход за годината

Салдо към 30.09.2018 г.

-	-	-	128	128
-	-	-	128	128
6 163	11 092	4 836	22 091	22 091



Изготвил:
"Сателит Х" АД - К. Кюшелмсва

Изпълнителен директор:



Дата: 23.10.2018 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, 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 представлява 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 отчетяване (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 2017 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 - 128 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 Нетекущи 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 присмаиви методи за амортизация;

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

МСС 19 Доходи на наети 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 присмаиви 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 смитенти.

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 изпълнени. 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 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 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 30.09.2018г. е: 64 224 - хил.лв

6. Разходи за придобиване на дълготрайни активи

Разходи за придобиване на дълготрайни активи - 571 хил.лв

7. Търговски и други вземания

Текущи

Вземания от клиенти - 78 хил.лв

Предплатени разходи - 22 хил. лв.

Предплатените разходи в размер на 22 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 44 хил.лв към 30.09.2018 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 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 - 50 хил.лева

Разходи за социални осигуровки - 9 хиляди лева

12. Заеми

Нетекущи

Банкови заеми - 21 276 хиляди лева

Облигационен заем - 12 000 хиляди лева

Текущи

Банкови заеми - 5 984 хиляди лева

13. Търговски и други задължения

Текущи

Търговски задължения - 3 312 хиляди лева

Данъчни задължения - 57 хиляди лева

Други задължения - 219 хиляди лева

14. Приходи от продажби

Приходите от продажби включват:

Приходи от наеми - 154 хиляди лева

Приходи от продажба на инвестиционни имоти - 690 хиляди лева

15. Други приходи

Други приходи включват:

Неустойка от прекратен договор - 480 хиляди лева

16. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

Други - 3 хиляди лева

17. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

Ел. енергия - 18 хиляди лева

Счетоводно обслужване - 10 хиляди лева

Одиторски услуги - 6 хиляди лева

Изгтовяне на пазарни оценки - 12 хиляди лева

Застраховки - 76 хиляди лева

Охранителни услуги - 73 хиляди лева

Такси - 17 хиляди лева

Наеми - 10 хиляди лева

Други - 36 хил.лв

18. Други разходи

Други разходи включват:

Разходи за данъци - 81 хил.лв.

Други - 163 хил.лв

19. Финансови разходи и финансови приходи

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

Разходи за лихви - 1 404 хил.лв

Други фин. разходи - 66 хил.лв.

20. Доход / (загуба) на акция

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

Дружеството е реализирало печалба в размер 0.02 лева за една акция.

През периода 01.01.2018 - 30.09.2018 г. Дружеството не е изплащало дивиденди на своите акционери.

21. 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.

21.1. 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.

21.2. Лихвен риск

Към 30.09.2018 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.