

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

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 Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (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.

На 21.07.2016 г. Дружеството назначава Прокурист, който представлява дружеството само заедно с изпълнителния директор при сключване на договори и други правни сделки на стойност над 100 000 (сто хиляди) лева. Във всички останали случаи прокуристът има право да представлява дружеството самостоятелно.

На 28.12.2016 г. "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ променя Прокурата в частта за представляване на дружеството като увеличава лимита на Прокуриста за сключване на договори и други правни сделки от 100 000,00 (сто хиляди) лева на 500 000,00 (петстотин хиляди) лева.

Към 31 декември 2016 г. е наето едно лице на трудов договор.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен Съгласно чл. 34, ал. 1 от Закона за счетоводството (ЗСч) този финансов отчет е изготвен във всички съществени аспекти, в съответствие с Международните счетоводни стандарти. Съгласно ДР 8 от ЗСч Международните счетоводни стандарти (МСС) са приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 и включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансова отчетност и свързаните с тях тълкувания, последващите изменения на тези стандарти и свързаните с тях тълкувания, бъдещите стандарти и свързаните с тях тълкувания, издадени или приети от Съвета по международни счетоводни стандарти.

Финансовият отчет включва отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци и пояснителни приложения към него.

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. Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

3. Промени в счетоводната политика

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 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 приемливи методи за амортизация;

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

- МСФО 14 Отсрочени сметки при регулирани цени – нов стандарт.

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 издаване.

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 изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен 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 изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне 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“. Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен 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. Отчитане по сегменти

Ръководството на Дружеството определя един оперативен сегмент „Секюритизация на недвижими имоти“.

Дружеството осъществява дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

4.5. Приходи

Приходите включват приходи от продажба на услуги. Приходите от продажби са представени в пояснение 15.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включва данък добавена стойност.

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, както са изложени по-долу.

4.6. Оперативни разходи

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

4.7. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

4.8. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материалните активи включват компютърно оборудване на Дружеството. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички направени преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация, при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка, ако има такива.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- | | | |
|-------------------------|--------------------|-----------------|
| • Компютърно оборудване | За счетоводни цели | За данъчни цели |
| | 50 % | 50 % |

Разходите за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация“.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 700 лв.

4.9. Нематериални активи

Нематериалните активи включват лиценза на Дружеството. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички направени преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация, при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка, ако има такива.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- | | | |
|----------|--------------------|-----------------|
| • Лиценз | За счетоводни цели | За данъчни цели |
| | 15 % | 15 % |

Разходите за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация“.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 700 лв.

4.10. Дълготрайни и активи в процес на изграждане

Дълготрайните активи в процес на изграждане се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото им оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с разходи за обезценка.

Като активи в процес на изграждане са обособени разходите направени във връзка с инвестиционен проект.

4.11. Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.12. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи“ и ред „Разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.5 и пояснение 4.6.

4.13. Финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на уреждането.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

4.13.1. Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в

другия всеобхватен доход на Дружеството. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на редове „Финансови разходи“, „Финансови приходи“ или „Други финансови позиции“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи“.

Кредити и вземания

Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група.

4.13.2. 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.

4.14. Данъци върху дохода

Според чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, дружествата със специална инвестиционна цел не подлежат на облагане с корпоративен данък, в резултат на което за Дружеството не възникват текущи задължения за корпоративен данък, както и отсрочени данъчни активи и пасиви.

4.15. 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.

4.16. Собствен капитал

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.

4.17. Резерви

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

4.18. 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 не 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 години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа, тъй като не очаква такива на този етап.

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

4.19. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

4.20. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.21.

4.21. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.21.1. Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. пояснение 4.11). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

4.21.2. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2016 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване.

4.21.3. Справедлива стойност на инвестиционните имоти

Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти в размер на 50 288 хил. лв. към 31 декември 2016 г. Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Дружеството.

5. Отчитане по сегменти

	31.12.2016
	'000 лв.
Приходи на сегмента	44
Разходи за материали	(1)
Разходи за външни услуги	(466)

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ

Годишен финансов отчет

31 декември 2016 г.

Разходи за персонал	(109)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти, нето	3 756
Разходи за амортизация	(1)
Други разходи	(122)
Оперативна печалба на сегмента	3 101
Активи на сегмента	76 050
	31.12.2015
	'000 лв.
Приходи на сегмента	17
Разходи за външни услуги	(250)
Разходи за персонал	(32)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти, нето	6 615
Други разходи	(1)
Оперативна печалба на сегмента	6 349
Активи на сегмента	40 471

Всички приходи на Дружеството са с източник България, където е и седалището на Дружеството

Към 31 декември 2016 г. 22 хил. лв. или 100 % от приходите на Дружеството са по договор за наем.

През 2016 г. Дружеството е придобило нетекущи активи – инвестиционни имоти.

Общата сума на приходите, оперативната печалба и активите на сегмента не се различава от оповестената във финансовия отчет за Дружеството.

	31.12.2016	31.12.2015
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи на Дружеството	44	17
Печалба /(Загуба)		
Оперативна печалба /(Загуба) на Дружеството	3 101	6 349
Финансови разходи, нето	(2 526)	(1 972)
Печалба /(Загуба) на Дружеството	575	4 377
	31.12.2016	31.12.2015
	'000 лв.	'000 лв.
Активи		
Общо активи на сегмента	76 050	40 471
Активи на Дружеството	76 050	40 471

6. Разходи за придобиване на ДМА

Като активи в процес на изграждане са отразени разходи, направени във връзка с инвестиционен проект в размер на 64 хил. лв.

7. Инвестиционни имоти

Към 31.12.2016 г. дружеството притежава инвестиционни имоти, представляващи земи на стойност 9 713 хил. лв. (2015 г.: 7 416 хил. лв.) и сгради на стойност 40 794 хил. лв. (2015 г.: 32 316 хил. лв.)

	'000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2015 г.	22 893
Новопридобити чрез покупка	10 224
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	6 615
Балансова стойност към 31 декември 2015 г.	39 732
Балансова стойност към 1 януари 2016 г.	39 732
Новопридобити активи чрез покупка	7 019
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност (Бел.14)	3 756
Балансова стойност към 31 декември 2016 г.	50 507

Оценъчните техники, приложени при определянето справедливата стойност на инвестиционните имоти на дружеството съответстват на ниво 2 от въведената с МСФО 13 Йерархия на справедливите стойности по отношение на всички финансови и нефинансови активи и пасиви, попадащи в обхвата на стандарта. Справедливата стойност се определя на база, изготвени оценки от независими оценители при претегляне на различните оценителски методи в зависимост от вероятността за сбъждане на заложените хипотези при прилагане на въведената от МСФО 13 презумпция за определяне на справедливата стойност на база на пазарните очаквания за максимизиране на стойността на актива в зависимост от употребата му. Съответно основна тежест при оценката на по-горе изброените активи, поради тяхната същност се дава на метода на сравнителните продажби, както и на комбинация на следните методи: метода на вещната стойност с отчитане на пазарните условия, метод на приходната стойност и метод на пазарните аналози.

Към 31 декември 2016 г. балансовата стойност на инвестиционните имоти, които са заложи като обезпечение по заеми възлиза на 43 806 хил. лв. (2015: 39 097 х. лв.).

8. Търговски и други вземания

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Доставчици по аванси	18 122	369
Клиенти	5	-
Вземания от доставчици	804	

Данъци за възстановяване	340	18
Предплатени разходи	69	60
Търговски и други вземания	19 340	447

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на вземанията се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Вземанията от доставчици представляват дължим за възстановяване аванс за сделка, за която е постигнато споразумение за прекаратаването ѝ.

Предоставените аванси са във връзка с предварителни договори за придобиване на недвижими имоти (2015 г.: 369 хил. лв.)

Данъкът за възстановяване в размер на 340 хил. лв е ДДС (2015 г.: 18 хил. лв.)

9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.
Парични средства в банки:	6 138	228
- в български лева	6 138	228
Пари и парични еквиваленти	6 138	228

10. Основен капитал

През 2016 г. съгласно решение на Съвета на Директорите от 04.11.2016 г. е извършено увеличение на капитала, чрез емисия на 5 546 250 броя обиктовени поименни безналични акции, всяка с право на един глас с номинална стойност 1 лев. и емисионна стойност 3 лева за една акция.

Към 31.12.2016 г. основният капитал на Дружеството е в размер на 6 162 500 лева (616 250 лева към 31.12.2015 г.), разпределен в 6 162 500 бр. обикновенни акции с номинал 1 лв. Капиталът е изцяло внесен.

Към 31.12.2016 г. основният акционер притежава 58.09 % от капитала. Няма други акционери, притежаващи над 5% 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>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Дълг (общо заеми и задължения)	54 240	35 875
Парични средства	(6 138)	(228)
Нетен дълг	48 102	35 647
Собствен капитал	21 810	4 596
Съотношение дълг - капитал	<u>2.21</u>	<u>7.76</u>

11. Резерви от емисия на акции

През 2016 г. съгласно решение на Съвета на Директорите от 04.11.2016 г. е извършено увеличение на капитала, чрез емисия на 5 546 250 броя обиктовени поименни безналични акции, всяка с право на един глас с номинална стойност 1 лев. и емисионна стойност 3 лева за една акция. Разликата между номиналната и емисионна стойност на акциите на Дружеството са отнесени като резерв от емисия на акции.

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Резерви от емисия на акции	11 092	-
Резерв	<u>11 092</u>	<u>-</u>

12. Заеми

Дружеството отчита заемите си по амортизирана стойност. Информацията за тях може да бъде систематизирана по следния начин:

Нетекущи

Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Банкови заеми	30 810	33 140
Облигационен заем	12 000	-
Нетекущи заеми	<u>42 810</u>	<u>33 140</u>

През 2016 г. съгласно Протокол от заседание на Съвета на Директорите от 09.05.2016г. дружеството взема решение за емитиране на облигационен заем в размер на 12 000 000,00 лева.

Облигационният заем е със следните параметри:

Вид на облигациите: обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихваносни, поименни, обезпечени;

Валута на емисията: лева;

Обща номинална стойност на облигационния заем: 12 000 000,00 лв.;

Обща емисионна стойност на облигационния заем: 12 000 000,00 лв.;

Брой облигации: 1 200 броя;

Номинална стойност на една облигация: 10 000,00 лв.;

Емисионна стойност на една облигация: 10 000,00 лв.;

Срок (матуритет) на облигационния заем: 8 години;

Лихва по облигационния заем и лихвена конвенция: 5,00 % фиксирана годишна лихва, начислена при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L (ISMA – Year, Actual / Actual));

Извършване на лихвените плащания /падеж на лихвените плащания/:

Първото лихвено плащане е дължимо след изтичане на 6 месеца от датата на сключване на облигационния заем, а следващите лихвени плащания ще се извършват при изтичане на 6 месеца от предходното. В случай, че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.;

Амортизация на главницата /падеж на главницата/:

На 10 равни вноски от 1 200 000,00 лева, дължими на датата на всяко 6 – месечно лихвено плащане от четвъртата година на облигационния заем до пълния падеж на емисията.

Краен срок за заплащане на дължимите суми /емисионна стойност/: 13 Май 2016 г.

Обезпечение по заема е сключен договор с ЗПАД „Армеец“ за застраховка на всички плащания по Облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Банката Довереник на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховане.

Банка довереник: Тексимбанк АД

Съгласно условията на облигационния заем дружеството се задължава да покрива определени финансови показатели, а именно:

- Съотношение „Пасиви/Активи“ – максимална стойност на отношението пасиви към активи по счетоводен баланс /сумата на текущи+нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите/. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение „Пасиви/Активи“ – 95%;

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ

Годишен финансов отчет

31 декември 2016 г.

- Покриване на разходите за лихви – минималната стойност на коефициента на покритие на разходите за лихви /изчислен, като печалбата от обичайна дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви/. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1,05;
- Текуща ликвидност – се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се разделя на общата сума на краткотрайни пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението на текуща ликвидност не по-ниско от 0,50 .

Към 31.12.2016 г. Дружеството е покрило договорените с облигационерите финансови показатели, а именно:

<i>Съотношение пасиви/активи</i>	71%
Общо Пасиви /текущи и некущи/	54 240
Общо Активи	76 050

<i>Покритие на разходите за лихви</i>	1.24
Печалба от обичайна дейност	575
разходи за лихви	2 433

<i>Текуща ликвидност</i>	2.23
Краткотрайни активи	25 478
Краткотрайни пасиви	11 430

Текущи

Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	31.12.2016	31.12.2015
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Банкови заеми	7 514	1 335
Лихви по облигационни заеми	79	
Текущи заеми	7 593	1 335
Общо балансова стойност на получени заеми	50 403	34 475

В стойността на текущите задължения по банкови кредити са включени задължения по лихви в размер на 74 хил.лв. (2015 г.: 74 хил. лв).

Дружеството е сключило договори за банкови заеми с цел финансиране покупката на инвестиционните имоти. Договорената годишна лихва по банкови кредити е между 4%-6%. Дългосрочните кредити са с падежи 2022 г. и 2024 г. Краткосрочните банкови кредити са с падеж 31.12.2017 г. Като краткосрочни задължения по банкови кредити са предстваени и главници по дългосрочни заеми с падеж до 31.12.2017 г.

Инвестиционните заеми са обезпечени с инвестиционните имоти придобити с тях.

Към 31 декември 2016 г. балансовата стойност на активите заложи като обезпечение по договора за банкови инвестиционни кредити е в размер на 43 806 хил. лв. (2015: 39 097 х. лв.).

Съгласно клаузите на договора за банкови инвестиционни кредити Дружеството е застраховало предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

Балансовата стойност на банковите заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

13. Търговски и други задължения, различни от заеми

Текущите задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	31.12.2016	31.12.2015
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи:		
Задължения по аванси и гаранционни депозити	3 515	1 291
Търговски задължения към доставчици	322	107
Задължения към персонала	-	1
Задължения за осигуровки	-	1
Текущи търговски и други задължения	3 837	1 400

Получените аванси и гаранционни депозити са по предварителни договори за продажба на инвестиционни имоти.

Нетната балансова стойност на текущите задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

14. Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти, нето

	2016	2015
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	3 756	6 641
Разходи за обезценка на инвестиционни имоти	-	(26)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти, нето (Бел. 7)	3 756	6 615

15. Приходи от продажби и други приходи

Приходите от продажби на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ

Годишен финансов отчет

31 декември 2016 г.

	2016 '000 лв.	2015 '000 лв.
Приходи от наеми	22	17
Годишна корекция по ЗДДС	22	-
Приходи от продажби и други приходи	44	17

16. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2016 '000 лв.	2015 '000 лв.
Разходи за независим финансов одит	(4)	(3)
Разходи за ел. енергия	(19)	(16)
Счетоводно обслужване	(11)	(15)
Нотариални такси	(12)	(35)
Изготвяне на пазрни оценки	(24)	(7)
Застраховки	(90)	(19)
Охранителни услуги	(90)	(64)
Такси обслужващо дружество	(104)	(70)
Държавни такси	(45)	-
Консултантски услуги	(39)	-
Други разходи за външни услуги	(28)	(21)
	(466)	(250)

17. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2016 '000 лв.	2015 '000 лв.
Разходи за заплати	(99)	(25)
Разходи за социални осигуровки	(10)	(7)
	(109)	(32)

18. Финансови разходи, нето

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

	2016 '000 лв.	2015 '000 лв.
Приходи от лихви	2	40
Разходи за лихви по банкови кредити	(2 052)	(1 961)
Разходи за лихви по облигации	(381)	-
Други финансови разходи	(95)	(51)
Финансови разходи	(2 526)	(1 972)

19. Доход/ (Загуба) на акция

Основният доход/ (загуба) на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба/ (загуба), подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основният доход/ (загуба) на акция, както и нетният доход/ (загуба), подлежащ на разпределение между притежателите на обикновени акции, са представени, както следва:

към 31.12.2016 г.

Изчисляване на средно претеглен брой акции за период						
Средно времеви фактор:		Брой на месеци през които конкретните акции са били в обръщение			Средновремеви ф-р	
		Емитирани	Акции	Брой месеци	Ср. прет	Ср. прет бр
		акции	в обръщ.	в обръщ	бр/месеци	акц/месеци
Салдо към:	01.01.2016	616 250	616 250	10	10/12	513 542
Салдо на	31.12.2016	6 162 500	6 162 500	2	2/12	1 027 083
Всичко ср. претеглен бр. акции						1 540 625
Забележка: Изчисляването на средно претегления брой се извършва на база на брой месеци, в които акциите са били в обръщение, включително месеца, в който е вписано съответното изменение на капитала.						
Изчисляване на доход от акция:						
Нетна печалба/загуба:			575 000			
Среднопрет бр. акции/месеци/			1 540 625		Доход на акция: 0,37	

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ

Годишен финансов отчет

31 декември 2016 г.

към 31.12.2015 г.

Изчисляване на средно претеглен брой акции за период						
Средно времеви фактор: Брой на месеци през които конкретните акции са били в обръщение						
					Средновремеви ф-р	
		Емитирани	Акции	Брой месеци	Ср. прет	Ср. прет бр
		акции	в обръщ.	в обръщ	бр/месеци	акц/месеци
Салдо към:	01.01.2015	616 250	616 250	12	12/12	616 250
Салдо на	31.12.2015	616 250	616 250	12	12/12	616 250
Всичко ср. претеглен бр. акции						616 250
Забележка: Изчисляването на средно претегления брой се извършва на база на брой месеци, в които акциите са били в обръщение, включително месеца, в който е вписано съответното изменение на капитала.						
Изчисляване на доход от акция:						
Нетна печалба/загуба:			4 377 000			
Среднопрет бр. акции/месеци/			616 250	Доход на акция:		7.10

20. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 31 декември 2016 г. включват собствениците и ключовия управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

Възнагражденията, изплатени на съвета на директорите през 2016 г., са в размер на 48 хил. лв. (2015 г.: 12 хил. лв.). През 2016 г. са изплатени възнаграждения на прокуриста в размер на 42 хил. лв.

	31.12.2016	31.12.2015
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	-	1
Общо задължения към свързани лица	-	1

21. Условни активи и условни пасиви

През представените периоди няма предявени гаранционни и правни искиове към Дружеството и не са възникнали условни активи и пасиви за Дружеството.

Към 31 декември 2016 г. балансовата стойност на активите заложи като обезпечение по договори за банкови инвестиционни кредити е в размер на 43 192 хил. лв.

22. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	2016	2015
		'000 лв.	'000 лв.
Кредити и вземания:			
Търговски и други вземания	8	19 340	447
Пари и парични еквиваленти	9	6 138	228
		25 478	675

Финансови пасиви	Пояснение	2016	2015
		'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	12	50 403	34 475
Търговски и други задължения	13	3 837	1 400
		54 240	35 875

Вижте пояснение 4.13 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 23.

23. Рискове, свързани с финансовите инструменти

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.

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.

Към 31.12.2016 г. всички задължения на дружеството са деноминирани в лева.

Дружеството няма дългосрочни вземания в чуждестранна валута.

Лихвен риск

През двата съпоставими периода Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми. В случай на увеличение на лихвите по получени банкови кредити с 1%, разходите за лихви на дружеството биха се увеличили с 382 хил.лв. годишно. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Кредитния 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. Вземанията на дружеството са от контрагенти с добра кредитна репутация и в този смисъл ръководството счита, че риска от загуби е минимален.

Ликвидния 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.

Матуритетна структура към 31.12.2016 г. е представена по-долу:

	до 3 мес.	3-12 мес.	12-36 мес.	36-60 мес.	над 60 мес.	без матуритет	общо
Пари и парични средства	6 138						6 138
Търговски и други вземания		18 931					18 931
Данъци за възстановяване	340						340
Инвестиционни имоти и други ДМА							
						50 572	50 572
	6 478	18 931	0	0	0	50 572	75 981

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ

Годишен финансов отчет

31 декември 2016 г.

Получени заеми	3 501	4 092	15 280	13 649	13 881		50 403
Търговски и други задължения	3 770	67					3 837
Основен капитал						6 163	6 163
Резерв от емисия на акции						11 092	11 092
	7 271	4 159	15 280	13 649	13 881	17 255	71 495
разлика	-793	14 772	-15 280	-13 649	-13 881	33 317	4 486

24. Събития след края на отчетния период

След датата на финансовия отчет не са настъпили съществени събития с коригиращ и/или некоригиращ характер, които следва да се отчетат или оповестят във финансовия отчет.

25. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2016 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 27.03.2017 г.