

„РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД” АДСИЦ

**Годишен финансов отчет
изготвен към 31 декември 2014 г.**

с доклад на независимия одитор

**БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
НА „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2014 г.**

1. ОРГАНИЗАЦИЯ И ДЕЙНОСТ

„РОЙ Пропърти Фънд“ АДСИЦ (наричано по-долу за краткост Дружеството) е учредено на 20 декември 2006 г., вписано в търговския регистър на Софийски градски съд по фирмено дело № 1638/2007 г. от 16.02.2007 г.

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

Седалището и адресът на управление на дружеството е гр. София, бул. Христо Ботев №17.

Дружеството има едностепенна форма на управление, съгласно изискванията на ЗДСИЦ. Към 31.12.2014 г. членове на Съвета на директорите са:

- Илия Нешев Каранешев – председател;
- Николай Димов Атанасов; и
- Таня Димитрова Анастасова.

Дружеството се представлява от Николай Димов Атанасов – Изпълнителен директор.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

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

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

Настоящият отчет на „РОЙ Пропърти Фънд“ АДСИЦ е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2014 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

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

Стандарти и разяснения влезли в сила през текущия отчетен период

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 10 Консолидирани финансови отчети, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- МСФО 11 Съвместни споразумения, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- МСС 27 (ревизиран през 2011) Индивидуални финансови отчети, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- МСС 28 (ревизиран през 2011) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 11 Съвместни споразумения и МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия – преходни разпоредби, приети от ЕС 4 април 2013 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия и МСС 27 (ревизиран през 2011) Индивидуални финансови отчети, приет – инвестиционни дружества, приет от ЕС на 20 ноември 2013 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- Изменения на МСС 32 Финансови инструменти: Представяне - Нетирание на финансови активи и финансови пасиви, приети от ЕС на 13 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- Изменения на МСС 36 Обезценка на активи – Оповестяване на възстановимата стойност за нефинансови активи (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- Изменения на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване – Новация на деривативи и продължаване на отчитането на хеджиране (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);

Стандарти и разяснения, които все още не са влезли в сила

- МСФО 9 Финансови инструменти и последващите изменения (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018);
- Изменения на МСС 19 “Доходи на наети лица” - Планове с дефинирани доходи: Вноски от наетите лица (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2014);
- Изменения на различни стандарти Подобрения на МСФО (цикъл 2010-2012), произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 2, МСФО 3, МСФО 8, МСФО 13, МСС 16, МСС 24 и МСС 38) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2014);

- Изменения на различни стандарти Подобрения на МСФО (цикъл 2011-2013), произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 1, МСФО 3, МСФО 13 и МСС 40) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2014);

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2014 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени - в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

3. ОСНОВНИ АСПЕКТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

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

Счетоводна конвенция

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

Приблизителни оценки

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

Чуждестранна валута

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

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

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

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

Приходи и разходи

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

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

Финансовите приходи и разходи включват приходи и разходи за лихви, приходи и разходи от преценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност и други финансови разходи, свързани с банкови такси и комисионни. Приходите от лихви по

депозити се признават текущо в отчета за печалбата или загубата на Дружеството, съгласно условията на договора за депозит.

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

Имоти, машини и съоръжения (дълготрайни материални активи)

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

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

Последващи разходи - с последващите разходи, свързани с отделен дълготраен материален актив, се коригира балансовата стойност на актива, когато е вероятно предприятието да има икономическа изгода над първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив.

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

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

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

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

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

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

Към 31.12.2014 г. дружеството не отчита загуба от обезценка на имоти, машини и съоръжения.

Нематериални активи

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

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

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

	За счетоводни цели	За данъчни цели
Уебсайт	15%	15%

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

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

Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот е имот (земя, сграда, части от сграда или сграда в процес на изграждане), държан с цел отдаване под наем при условия на оперативен лизинг или за увеличаване на стойността на имота, или и за двете, в съответствие с МСС 40 Инвестиционни имоти.

Инвестиционните имоти се признават като актив само, когато е вероятно бъдещите икономически ползи, свързани с имота, да бъдат получени от дружеството и когато цената на придобиване може да бъде надеждно определена. Признаването се извършва обичайно от момента, в който всички ползи и рискове, свързани с актива са прехвърлени към дружеството.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включително разходите по сделката. Текущите разходи, свързани с обслужването на актива не се включват в отчетната стойност, а се отчитат като преки разходи за инвестиционни имоти в отчета за печалбата и загубата.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти, се отчитат като се използва моделът на справедливата стойност. Инвестиционните имоти се преоценят на годишна база към датата на отчета за финансовото състояние и се включват в отчета по пазарните им стойности. Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти се представят в отчета за печалбата и загубата като текущ доход/загуба от преоценка на инвестиционни имоти.

Съгласно разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), притежаваните от дружеството недвижими имоти се оценяват в края на всяка финансова година или при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлация, определен от Националния статистически институт, от независим лицензиран оценител с подходяща квалификация и опит.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажба или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не очакват никакви икономически приходи от тяхната продажба. Печалбите или загубите възникващи от изваждането им от употреба или продажбата им, се признават в отчета за печалбата и загубата и се определят като разликата между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на актива. Приходите от наеми от инвестиционни имоти се признават в отчета за печалбата и загубата в периода, за който се отнасят, независимо от начина на плащане.

Парични средства и парични еквиваленти

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

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

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

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

Предплатени разходи

В предплатените разходи се включват договорени и документирани разходи, платени през текущата година, част от които се отнасят за следващи отчетни периоди (застраховки, абонаменти, такси и други).

Вземания и задължения

Вземания се отчитат и оповестяват по първоначална стойност, намалена с евентуална очаквана загуба поради несъбираемост. Към 31.12.2014 г. дружеството не е отчело загуба от обезценка.

Задълженията по кредити се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие. Оценяват се 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.

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

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

Провизии, условни задължения и условни активи

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

а) когато е по-вероятно текущото задължение да съществува към датата на баланса, предприятието признава провизия (ако критериите за признаване са изпълнени);

б) когато е по-вероятно текущото задължение да не съществува към датата на баланса, провизия не се признава, но предприятието оповестява съществуването на условно задължение.

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

Събитието е задължаващо, когато:

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

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

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

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

Данъци върху печалбата

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

Свързани лица

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

Информация за справедлива стойност

Дружество прилага МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“ за първи път през 2013 г. МСФО 13 се прилага, когато в друг МСФО се изисква или позволява оценяване по справедлива стойност или оповестяване на оценяването по справедлива стойност, както на финансови инструменти, така и на нефинансови активи. Стандартът не е приложим за операциите с плащане на базата на акции, попадащи в обхвата на МСФО 2 "Плащане на базата на акции", лизинговите операции в рамките на обхвата на МСС 17 "Лизинг"; както и по отношение на оценките, които имат някои сходства с оценяването по справедлива стойност, но не представляват такава - като оценката по нетна реализируема стойност в МСС 2 "Материални запаси" или по стойността в употреба в МСС 36 "Обезценка на активи".

МСФО 13 определя справедливата стойност като цената за продажба на актив или за прехвърляне на пасив при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване на основен (или най-изгоден) пазар при текущи пазарни условия. Справедливата стойност според МСФО 13 е продажна цена, независимо дали тази цена е непосредствено достъпна или определена чрез друг метод за остойностяване.

Съгласно МСФО 13 не се изисква оповестяване на сравнителната информация, представена за периодите преди първоначалното прилагане на стандарта. Освен допълнителните оповестявания, приложението на МСФО 13 няма съществено влияние върху сумите отчетени в настоящите финансови отчети.

Определяне на справедлива стойност, методи на остойностяване

Някои от активите и пасивите на Дружеството се оценяват по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане. За тези активи и пасиви, както и за активите и пасивите, за които се изисква оповестяване на оценената справедлива стойност Дружеството оповестява нивото в йерархията на справедливите стойности, към което оценките на справедливата стойност са категоризирани в цялостния им обхват, всяко значимо прехвърляне между ниво 1 и ниво 2 от йерархията на справедливите

стойности и причините за него, както и равнение от началните към крайните салда за оценките подлежащи на ниво 3.

Йерархия на справедлива стойност

Дружеството използва следната йерархия за определяне и оповестяване на справедливата стойност:

- Ниво 1 – Оценка на справедлива стойност, базирана директно на ценови котировки на активен пазар за идентични активи или пасиви
- Ниво 2 – Оценка на справедлива стойност, базирана на наблюдаеми данни, различни от тези в ниво 1, но основани директно или индиректно на тях и съотносими към актива или пасива
- Ниво 3 – Оценка на справедлива стойност посредством оценъчни техники, включващи данни за актива или пасива, които не са основани на налична пазарна информация (ненаблюдаеми данни).

В процеса на определяне на справедливата стойност на активите и пасивите, Дружеството използва пазарна информация доколкото такава е налична. Където информация от ниво 1 в йерархията на справедливите стойности не е налична, Дружеството прилага методи за остойностяване използващи максимално наблюдаеми хипотези и свежда до минимум използването на ненаблюдаемите такива. Методите за остойностяване, използвани за оценяване на справедливата стойност, се прилагат последователно.

Информация относно използваните методи за остойностяване при определяне на справедливата стойност на съответните активи и пасиви, е оповестена в бел. 5.

Следната таблица обобщава информация за активите, представени по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2014:

31.12.2014	Балансова стойност	Ниво 1 - котирана пазарна цена	Ниво 2 - Техника за оценяване - наблюдавани пазарни нива	Ниво 3 - Техника за оценяване - не наблюдавани пазарни нива
Активи, оценени по справедлива стойност				
Инвестиционни имоти	22 893	-	22 893	-
ОБЩО	22 893	-	22 893	-
31.12.2013	Балансова стойност	Ниво 1 - котирана пазарна цена	Ниво 2 - Техника за оценяване - наблюдавани пазарни нива	Ниво 3 - Техника за оценяване - не наблюдавани пазарни нива
Активи, оценени по справедлива стойност				
Инвестиционни имоти	210	-	210	-
ОБЩО	210	-	210	-

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Инвестиционни имоти към 1 януари	210	211
Придобити през периода	22 683	-
Отписани през периода	-	-
Преоценка през периода	-	(1)
Инвестиционни имоти към 31 декември	<u>22 893</u>	<u>210</u>

Към 31.12.2014 г. дружеството притежава инвестиционни имоти, представляващи земи на стойност 615 хил. лв. и сгради на стойност 22 278 хил. лв.

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, допълван от приходния подход при определяне на справедливата стойност.

Стойността на ипотекираните недвижими имоти към 31.12.2014 г., собственост на дружеството, е 22 683 хил. лв.

4. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ. РАЗХОДИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА ДМА

	Нематериал ни активи	ДМА в процес на изграждане
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Отчетна стойност		
Салдо към 01.01.2013 г.	2	64
Придобити	-	-
Отписани	-	-
Салдо към 01.01.2014 г.	2	64
Придобити	-	-
Отписани	-	-
Салдо към 31.12.2014 г.	2	64
Амортизация		
Салдо към 01.01.2013 г.	1	-
Начислена	-	-
Отписана	-	-
Салдо към 01.01.2014 г.	1	-

Начислена	-	-
Отписана	-	-
Салдо към 31.12.2014 г.	<u>1</u>	<u>-</u>
Балансова стойност		
Салдо към 31.12.2013 г.	<u>1</u>	<u>64</u>
Салдо към 31.12.2014г.	<u>1</u>	<u>64</u>

6. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Предоставени аванси на доставчици	<u>6 335</u>	<u>51</u>
ОБЩО	<u>6 335</u>	<u>51</u>

Предоставените аванси към 31.12.2014 г. са във връзка с предварителен договор за закупуване на недвижим имот.

7. ДАНЪЦИ ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
ДДС за възстановяване	<u>532</u>	<u>2</u>
ОБЩО	<u>532</u>	<u>2</u>

8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Парични средства в брой в лева	-	1
Парични средства по разплащателни сметки в лева	<u>508</u>	<u>74</u>
ОБЩО	<u>508</u>	<u>75</u>

7. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

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

Към 31.12.2014 г. основен акционер е СИ Консулт ЕООД, притежаващ 520 555 бр. акции или 84.47% от капитала. Няма други акционери, притежаващи над 10% от капитала в дружеството.

Политика за управление на капитала

Дружеството управлява капитала си така, че да осигури:

- спазване на законовите изисквания относно дружества със специална инвестиционна цел;
- функционирането си като действащо предприятие;
- максимална възвращаемост за собствениците, чрез оптимизация на съотношението между дълг и капитал (възвращаемостта на инвестиция 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>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Дълг (общо заеми и задължения)	30 228	22
Парични средства	(508)	(75)
Нетен дълг	29 720	(53)
Собствен капитал	219	381
Съотношение дълг - капитал	<u>135.71</u>	<u>(0.14)</u>

10. ПОЛУЧЕНИ ЗАЕМИ

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Дългосрочни банкови заеми	29 640	-
Краткосрочни банкови заеми	459	-
ОБЩО	<u>30 099</u>	<u>-</u>

През 2014 г. Дружеството е сключило договори за банкови заеми с цел финансиране на покупката на инвестиционни имоти. Дългосрочните кредити са с падежи 2024 г. Краткосрочният банков кредит е с падеж 31.12.2015 г.

11. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Задължения към персонала	2	20
Задължения към доставчици	127	-
Задължения други	-	2
ОБЩО	<u>129</u>	<u>22</u>

12. ПРИХОДИ ДЕЙНОСТТА

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Отписани задължения	22	-
Други	-	1
ОБЩО	<u>22</u>	<u>1</u>

13. РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за външни услуги	155	42
Разходи за възнаграждения на персонала	11	3
Разходи за осигуровки	2	1
Други разходи	3	
ОБЩО	<u><u>171</u></u>	<u><u>46</u></u>

Разходите за одит са в размер на 3 хил. лв.

14. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Банкови такси	13	-
ОБЩО	<u><u>13</u></u>	<u><u>-</u></u>

15. ДАНЪЦИ

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

16. ДОХОД НА АКЦИЯ

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

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

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

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Среднопретеглен брой акции	616 250	616 250
Печалба/(загуба) за периода в лева	(162 000)	(46 000)
Доход/(загуба) на една акция в лева	<u><u>(0.26)</u></u>	<u><u>(0.07)</u></u>

17. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През 2014 г. са изплатени следните възнаграждения на ключовия ръководен персонал на дружеството:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за възнаграждения на СД	10	-
ОБЩО	10	-

Към 31.12.2014 г. дружеството има задължения за възнаграждения на ключовия ръководен персонал както следва:

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Разходи за възнаграждения на СД	1	-
ОБЩО	1	-

18. ПОЛИТИКА ПО УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

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

Ликвиден риск

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

31.12.2014 г. в хил. лв.

Активи и пасиви	До 1 месец	Над 5 год.	Без матуритет	Общо
Данъци за възстановяване	532		-	532
Парични средства	508		-	508
Нетекущи активи		-	22 958	22 958
Общо текущи активи	1 040	-	22 958	23 998
Банкови кредити	459	29 640	-	30 099
Текущи задължения	129	-	-	129
Общо текущи задължения	588	29 640	-	30 228

31.12.2013 г. в хил. лв.

Активи и пасиви	До 1 месец	Над 5 год.	Без матуритет	Общо
Краткосрочни вземания	53			53
Парични средства		75	-	75
Нетекущи активи		-	275	275

31.12.2013 г. в хил. лв.

Активи и пасиви	До 1 месец	Над 5 год.	Без матуритет	Общо
Общо текущи активи	53	75	275	403
Текущи задължения	22	-	-	22
Общо текущи задължения	22	-	-	22

Лихвен риск

Това е рискът от колебания в лихвените проценти, дотолкова, доколкото лихвените активи и пасиви са изложени на промени в лихвените равнища. Стремещът на дружеството е минимална изложеност на риск от промяна на пазарните лихвени проценти.

Валутен риск

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

Пазарен риск

Пазарен риск - вероятността да се понесат загуби или да не се реализира печалба под въздействието на неблагоприятни промени в цените. Изложеността на дружеството на пазарен риск касае предимно инвестиционните имоти, собственост на дружеството.

Кредитен риск

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

	31.12.2014 (хил. лв.)	31.12.2013 (хил. лв.)
Парични средства	508	75
Данъци за възстановяване	532	-
Търговски и други вземания	6 335	53
ОБЩО	7 375	128

19. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на отчета за финансовото състояние, които да променят финансовите отчети към 31.12.2014 година.



Сателит ХООД – Миралоб Иванов,
Съставител


Николай Атанасов
Изпълнителен директор



Дата на съставяне: 27.02.2015