

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО
АКЦИОНЕРИТЕ
на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ
ЕИК 175234826
гр. София

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2011 г. и отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз, се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на Дружеството, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за

вътрешен контрол на Дружеството. Одитът също така включва оценка за уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне на финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит представя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

В резултат на това удостоверяваме, че финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на дружеството "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ към 31.12.2011 г., както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз.

Доклад върху други законови изисквания

В съответствие с изискванията на чл. 38, ал. 4 от Закона за счетоводство ние се запознахме с Доклада за дейността на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ през 2011 г. Отговорността за изготвяне на годишния доклад за дейността се носи от ръководството на Дружеството. По наше мнение представеният от ръководството годишен доклад за дейността е в съответствия с финансовия отчет на Дружеството за 2011 година.

29.03.2012 г.
гр. София

Лъчезар Костов

Регистриран одитор,
Управител



„Алфа Одит Сървисиз“ ООД
Специализирано одиторско предприятие

**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ НА "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ
КЪМ 31.12.2011 Г.**

1. ОРГАНИЗАЦИЯ И ДЕЙНОСТ

"РОЙ Пропърти Фънд" АДСИЦ е учредено на 20 декември 2006 г. със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Кораб планина" № 27А, вписано в търговския регистър на Софийски градски съд по фирмено дело № 1638/2007г, от 16.02.2007 г. "РОЙ Пропърти Фънд" АДСИЦ с решение № 68 - ДСИЦ от 25 януари 2006г. на Комисията за финансов надзор е получило лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секторизация на недвижими имоти). Дружеството има едностепенна система на управление. Към 31.12.2011 членове на Съвета на директорите са: Васил Мирчев, Атанас Табов и Станимир Зашев.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Тези финансови отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз. Съгласно Закона за счетоводството, в сила от 1 януари 2005 г. и Постановление № 207/07.08.2006г. на МС, на територията на Република България действат

Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз. Ръководството представя годишния финансов отчет към 31 Декември 2011 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване, приети от Европейския съюз

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.

3. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

Отчетна валута

Съгласно изискванията на българското законодателство, дружеството води счетоводните си регистри в български лева. Финансовите отчети са представени в хиляди български лева (BGN).

Признаване на приходите и разходите (МСС 18)

Оценка на приходите - Приходът се определя по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение под формата на парични средства или парични еквиваленти. Текущите и авансови плащания от клиенти не отразяват извършените услуги. Основните приходи на Дружеството са от преоценки на инвестиционните имоти до справедлива стойност и приходи от лихви. Приходите се отразяват във финансовия резултат за периода, през който е осъществена операцията, независимо от периода на изплащането й.

Разходите се начисляват текущо и оповестяват в Отчета за всеобхватния доход, 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

Ефекти от промяна във валутните курсове (МСС 21)

Сделка в чуждестранна валута се записва при първоначално признаване в отчетната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обмисления курс на БНБ между отчетната и чуждата валута към датата на сделката.

Всички курсови разлики, възникващи при уреждане на парични позиции, различни от тези, при които са били заведени първоначално през периода произтичащи от промяна на валутните курсове се отразяват текущо в Отчета за всеобхватния доход.

Сделки със свързани лица (МСС 24)

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.

Дълготрайни материални активи (МСС 16)

Дълготрайните се оценяват по цена на придобиване, включваща покупната цена, включително митата и невъзстановимите данъци върху покупката, както и всякакви разходи, пряко отнасящи се до привеждане на актива в състояние, необходимо за неговата експлоатация.

След признаването като актив, всяка позиция от имоти, машини, съоръжения и оборудване се отчита по нейната цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубата от обезценка.

Последващите разходи се прибавят към балансовата стойност на актива, когато Дружеството е вероятно да има икономически изгоди от актива, надвишаващи първоначалното им оценяване. Всички други последващи разходи се признават като разход, през периода, в който са възникнали. Амортизацията на активите се начислява като се използва линейния метод върху оценения полезен живот. Избраният праг на същественост за активите на Дружеството е в размер на 700 лв.

Нематериални активи

Нематериалните активи се оценяват първоначално по цена на придобиване. В случаите на отделно придобиване тя е равна на тяхната покупна цена, както и всички платени мита, невъзстановими данъци и направените разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация. След първоначалното признаване на нематериален актив, той се отчита по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и всякакви натрупани загуби от обезценка.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в отчета за приходи и разходи в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да спомогнат на актива да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически изгоди или когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. В тези два случая разходите се добавят към себестойността на актива.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейния метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи. Избраният праг на същественост за нематериалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 700 лв.

Прилагат се следните амортизационни норми:

Уебсайт - 15%

Паричните средства и еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват парични средства в брой, парични средства по разплащателни сметки и срочни депозити с падеж до три месеца към датата на отчета.

Паричните средства във функционална валута са оценени по номинална стойност.

Задължения

Задълженията на Дружеството са представени в баланса по стойността на тяхното възникване.

Инвестиционни имоти (МСС 40)

При придобиване, инвестиционните имоти се оценяват по метода на цъна на придобиване, който включва покупната цена и всички разходи направени във връзка със закупуването им.

Последващите разходи се капитализират само, когато предприятието може да извлече бъдеща икономическа изгода от това.

Последващата оценка на инвестиционните имоти е по справедлива стойност, определена към датата на отчета за финансовото състояние от независим лицензиран оценител.

Данъци

Съгласно Закона за корпоративно подоходно облагане лицензираните дружествата със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък и разпределят 90 на сто от печалбата определена по реда на чл. 10 ал.3 от ЗДСИЦ, за финансовата година като дивидент.

4. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ

	Инвестиционни имоти	Разходи за придобиване на ДМА	Нематериал- ни активи	Общо
Отчетна стойност				
Към 01.01.2010	153	1	3	157
Придобити	-	8		8
Към 31.12.2010	153	9	3	165
Преоценки през периода 2010	31			31
Балансова стойност				
Към 31.12.2010	184	9	3	196
Отчетна стойност				
Към 01.01.2011	153	9	3	165
Придобити	-	42		42
Към 31.12.2011	153	51	3	207
Амортизация за периода 2011			1	1
Преоценки през периода 2011	20			20
Балансова стойност				
Към 31.12.2011	204	51	2	257

Към 31.12.2011 г. Дружеството притежава земеделска земя, чиято справедлива стойност възлиза на 204 хил. лв. Справедливата стойност е определена по метода на пазарните сравнения от независим лицензиран оценител. През 2011 г. е променено предназначението на част от земите, притежавани от дружеството.

5. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
	(хи.л.лв.)	(хи.л.лв.)
Парични средства в каса	2	3
- в лева	2	3
Парични средства по разплащателни сметки	164	250
- в лева	164	250
Общо:	166	253

6. ВЗЕМАНИЯ

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
	(хи.л.лв.)	(хи.л.лв.)
Предоставени аванси	74	74
ДДС за възстановяване	7	
Общо:	81	74

7. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

Основният капитал е в размер на 616250.00 лв., разпределен в 616250 бр. обикновени акции с номинал 1 лв.

През периода няма промяна в размера на основния капитал и акционерите.

8. ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
	(хи.л.лв.)	(хи.л.лв.)
Задължения към персонала	12	8
Задължения към доставчици и клиенти	25	24
Други задължения	2	2
общо:	39	34

9. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И ВЪНШНИ УСЛУГИ

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(хи.л.лв.)	(хи.л.лв.)
Разходи за външни услуги	(39)	(41)
Разходи за възнаграждения	(5)	(4)
общо:	(44)	(45)

Разходите за одит са в размер на 1 хи. лв.

10. ДРУГИ ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(хи.л.лв.)	(хи.л.лв.)
Приходи от лихви по депозитни сметки		9
Приходи от преценка на инвестиционни имоти	20	31
Други финансови приходи		(1)
общо:	20	39

11. 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.

12. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на отчета за финансовото състояние, които да променят финансовите отчети към 31.12.2011 г.

13. ОДОБРЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Финансовите отчети са одобрени от Ръководството на дружеството и са подписани от негово име от:

Главен счетоводител:
Милка Петкова
"ИТА Холд" АД
София
28.02.2012 г.

Изпълнителен директор
Станимир Зацев



СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ (ДЪЛГОТРАЙНИТЕ) АКТИВИ КЪМ 31.12.2011 ГОДИНА

[Хил. левове/

Показатели	Код на реда	Отчетна стойност на дълготрайните активи					Последваща оценка		Амортизация					Последваща оценка		Преоценена на амортизация-ция в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност в края на периода (7-14)
		в началото на периода	на постъпване през периода	в т.ч. на постъпили от внос и нови местно произведени	на излизане през периода	в края на периода (1+2-3)	увеличение	намаляване	Преоценена на стойност (4+5-6)	в началото на периода	начислена през периода	отписана през периода	в края на периода (8+9-10)	увеличение	намаляване		
a	6	1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I. Нематериални активи																	
Продукти от развойна дейност	6110					0			0				0			0	0
в т.ч. Проучване на природни минерални залежи	6111					0			0				0			0	0
Концесии, патенти, лицензи, търговски марки																	
програмни продукти и др. подобни права и активи	6120					0			0				0			0	0
в това число:																	
Програмни продукти, включително разработените по стопански начин	6121					0			0				0			0	0
Авторски и други права върху развлекателни, литературни и артистични произведения	6122					0			0				0			0	0
Търговска репутация	6130					0			0				0			0	0
Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане	6140					0			0				0			0	0
в т.ч. Предоставени аванси	6141					0			0				0			0	0
Общо за група I	6100	0	0	0	0	0	0	0	204	0	0	0	0	0	0	0	204
II. Дълготрайни материални активи																	
Земли и сгради	6210	184	20	0	0	204	0	0	204	0	0	0	0	0	0	0	204
Земли	6211	184	20			204			204				0			0	0
Сгради жилищни	6212					0			0				0			0	0
Сгради нежилищни	6213					0			0				0			0	0
Сгради с въведено предназначение	6214					0			0				0			0	0
Машини, производствено оборудване и апаратура, поточни производствени линии и др., транспортни средства	6220					0			0				0			0	0
в т.ч.: Транспортни средства	6221					0			0				0			0	0
Съоръжения	6230					0			0				0			0	0
в т.ч. Съоръжения, изградени чрез строителна дейност																	
Други дълготрайни материални активи		3				3			3	1			1			1	2
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	6240	9	42			51			51				0			0	0
в т.ч.: предоставени аванси	6241					0			0				0			0	0
Общо за група II	6200	196	62	0	0	258	0	0	258	1	0	0	1	0	0	1	257

Общо за група II

Дата: 28.02.2012

Дата: **28.02.2012**

Ръководител: **Станимир Светлозаров Зашев**
 Съставител: **Милка Кирилова Петкова**
 (име, презиме, фамилия)
 Лице за контакт: **Станимир Светлозаров Зашев**
 (име, презиме, фамилия)

St (подпис)
 02/868-61-61
 (телефон)

**ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕННИЙ КАПИТАЛ
НА "РОЙ Пропърти Фънд" АД СИЦ
към 31.12.2011**

	Основен капитал (хил. лв.)	Резултат (хил. лв.)	Общо (хил. лв.)
Салдо към 01.01.2010	616	(121)	495
Нетна печалба за периода	-	(6)	(6)
Салдо към 31.12.2010	616	(127)	489
Салдо към 01.01.2011	616	(127)	489
Нетна печалба за периода	-	(24)	(24)
Салдо към 31.12.2011	616	(151)	465

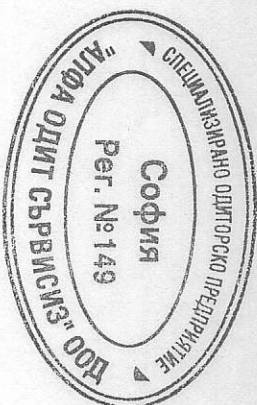
Дата: 28.02.2012

Съставител:
Милка Петкова
"ИТА Холд" АД

Изпълнителен директор:
Станимир Зацев

Закрепен документ:
29.03.2012

И. Костел-Гурасевич



**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
НА "РОЙ Пропърти Фънд" АДСИЦ
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2011**

	2011 (ХИЛ. ЛВ.)	2010 (ХИЛ. ЛВ.)
Парични потоци от оперативна дейност		
Плащания на доставчици	(45)	(68)
Плащания свързани с възнаграждения	(1)	
Други плащания от оперативна дейност	1	(8)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(45)	(76)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Придобиване на имоти, машини, съоръжения	(42)	
Паричен поток от лихви, комисионни и други подобни		9
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(42)	9
Нетен паричен поток	(87)	(67)
Парични средства в началото на периода	253	320
Парични средства в края на периода	166	253

Дата: 28.02.2012

Съставител:

Милка Петкова

"ИТА Холд" АД

Изпълнителен директор:

Станимир Зашев

Заверен безусловно:
29.03.2012 1 Л. Костов - *директор*



ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
НА "РОЙ Пропърти Фънд" АДСИЦ
КЪМ 31.12.2011

	Бележка	31.12.2011 (хил. лв.)	31.12.2010 (хил. лв.)
АКТИВИ			
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	4		
Инвестиционни имоти		204	184
Нематериални активи		2	3
Разходи за придобиване на ДМА		51	9
		257	196
ТЕКУЩИ АКТИВИ			
Парични средства	5	166	253
Вземания	6	81	74
		247	327
ОБЩО АКТИВИ		504	523
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	7	616	616
Натрупана печалба (загуба)		(127)	(121)
Резултат от текущия период		(24)	(6)
		465	489
ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Текущи задължения	8	39	34
		39	34
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		504	523

Дата: 28.02.2012

Съставител:

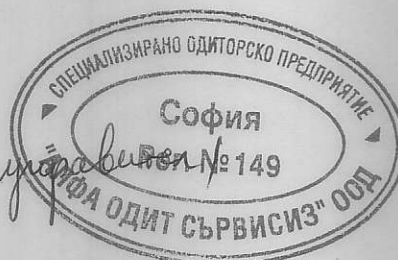
Милка Петкова
"ИТА Холд" АД

Изпълнителен директор:

Станимир Зашев

Закрепен безусловно:
29.05.2012

И. Костов-управител



**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
НА "РОЙ Пропърти Фънд" АДСИЦ
ЗА ГОДИНАТА ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31.12.2011**

	Бележка	2 011 (хил. лв.)	2 010 (хил. лв.)
Разходи за дейността			
Разходи за материали и външни услуги		(39)	(41)
Разходи за персонала		(5)	(4)
	9	(44)	(45)
Нетен резултат от обичайна дейност		(44)	(45)
Финансови приходи от лихви по депозити			9
Преоценка на инвестиционни имоти		20	31
Други финансови разходи			(1)
Нетен резултат от финансова дейност	10	20	39
Печалба/(загуба) преди данъци за периода		(24)	(6)
Данъци	11	-	-
Нетна печалба/(загуба) след данъци за периода		(24)	(6)
Общ всеобхватен доход за периода		<u>(24)</u>	<u>(6)</u>

Дружеството е възприело политика да изготвя единен отчет за всеобхватния доход.

Дата: 28.02.2012

Съставител:

Милка Петкова

"ИТА Холд" АД

Изпълнителен директор:

Станимир Зашев

Заверен Базуенов:

29.03.2012

Л. Костов

