

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД” АДСИЦ

съгласно чл. 100о, ал.4, т.2 ЗППЦК и чл. 33, ал.1, т.2 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 17.09.2003 г. във връзка с чл. 100о1, ал.7 от ЗППЦК за периода 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г.

➤ Обща информация за Дружеството

„Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ е дружество, регистрирано по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и получи лиценз от Комисията за финансов надзор за извършване на дейност през месец декември 2007 г. Предметът на дейност на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ съгласно неговия Устав е набиране на средства чрез емитиране на ценни книжа и инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и 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 не може да извършва други търговски сделки извън посочените по-горе и пряко свързаните с тяхното осъществяване търговски действия, освен ако са позволени от ЗДСИЦ.

Същността на организацията на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ е в структурирането и професионалното управление на набраните от множество индивидуални и портфейлни инвеститори средства - инвестиционен пул в балансиран и диверсифициран портфейл от недвижими имоти. Инвестиционните цели на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ предвиждат:

- Да предостави възможност на акционерите си да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- Да осигури на своите акционери запазване и нарастване стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

Тип - Дружество със специална инвестиционна цел - „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ е вписано в регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд по ф.д.№ 1638/2007г., парт.№ 114974, том 1572, рег. 1, стр. 95, със седалище и адрес на управление: гр. София 1606, бул. „Христо Ботев” № 17.

Политика на разпределение на дивиденди - „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ ще разпределя минимум 90 % от годишната си печалба под формата на дивидент.

Финансиране на дълг – „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ може да емитира дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа и може да използва дългосрочни банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация на недвижими имоти.

Важни събития за „Рой Пропърт Фънд” АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г.:

- През първото тримесечие беше извършена промяна на одитора на

Дружеството. За нов одитор беше назначена Златка Тодорова Капинкова.;

➤ През второто тримесечие беше извършена продажба на следните недвижими имоти:

- Поземлен имот, находящ се в гр. София, район Илинден, ж.к. „Света Троица”, ул. „Варна”, с площ от 477 кв. м., заедно с построената върху него сграда, със застроена площ: 132 кв. м., с предназначение сграда за търговия;

- Поземлен имот, находящ се в гр. София, местност „Вълчо Иванов – Север”, ул. „Варна” № 52, целият с площ от 480 кв.м., заедно с находящия се в него магазин за хранителни стоки и кафетерия, със застроена площ от 132 кв.м.;

- На 29.06.2018г. беше проведено Редовно (годишно)общо събрание на акционерите на Дружеството, на което бяха взети следните решения:

1. Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите за дейността и управлението на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ за 2017 г.

2. Общото събрание на акционерите на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ приема доклада на регистрирания одитор/специализираното одиторско предприятие за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2017 г.

3. Общото събрание на акционерите на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ одобрява и приема проверения и заверен годишен финансов отчет на дружеството за 2017 г.

4. Общото събрание на акционерите на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ приема Отчета на директора за връзки с инвеститорите през 2017 г.

5. Общото събрание на акционерите на “Рой пропърти Фънд” АДСИЦ приема отчета на одитния комитет за дейността му през 2017 г.

6. Общото събрание на акционерите взема решение Дружеството да не разпределя печалба за 2017 г., съгласно чл. 246 от ТЗ и чл. 10 от ЗДСИЦ, като същата бъде отнесена към Неразпределена печалба.

7. Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите относно прилагане на политиката за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството за 2017 г. , като предлага да приеме решение за запазване на досегашния им размер.

8. Общото събрание на акционерите на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2017 г.

9. Общото събрание на акционерите на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ избира Златка Тодорова Капинкова, вписана в Регистъра на регистрираните одитори на ИДЕС под № 0756 за регистриран одитор на дружеството за 2018 г., който одитор да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ за 2018 г.

10. Общото събрание на акционерите на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ освобождава от състава на Одитния комитет на Росица Кирилова Арнаудова и назначава за нов член на Одитния комитет на Александър Пламенов Панайотов.

➤ През третото тримесечие беше сключен предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот на Дружеството, представляващ Поземлен имот, с площ от 3696 кв.м., заедно с построените върху него Сгради, Първи етаж, със застроена площ от 692 кв.м., Втори етаж, със застроена площ от 607 кв.м., Приземен етаж (Сутерен), със застроена площ от 645 кв.м., находящ се в гр. София, местността Подуене – Редута”;

➤ През третото тримесечие е освободен от длъжност Прокуристът на Дружеството – Велин Деянов Попов. Промяната е вписана в Търговския регистър на 30.08.2018 г.;

➤ През третото тримесечие беше извършена продажба на следните недвижими имоти:

- Поземлен имот, находящ се в село Оряхово, община Любимец, област Хасково, адрес на поземления имот: местност Чангата, площ от 9312 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия;

- Поземлен имот, находящ се в село Оряхово, община Любимец, област Хасково, адрес на поземления имот: местност Чангата, площ от 26995 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: изоставена орна земя, категория на земята при неполивни условия;

- Поземлен имот, находящ се в село Оряхово, община Любимец, област Хасково, адрес на поземления имот: местност Чангата, площ от 42752 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: изоставена орна земя, категория на земята при неполивни условия;

- Поземлен имот с идентификатор, находящ се в село Оряхово, община Любимец, област Хасково, адрес на поземления имот: местност: Чангата, площ от 12422 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: изоставена орна земя, категория на земята при неполивни условия;

- Поземлен имот, находящ се в село Оряхово, община Любимец, област Хасково, по кадастралната карта и кадастралните регистри, адрес на поземления имот: местност Чангата, площ от 12178 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: изоставена орна земя, категория на земята при неполивни условия;

- Поземлен имот, находящ се в село Оряхово, община Любимец, област Хасково, адрес на поземления имот: местност Чангата, площ от 30238 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: гори и храсти в земеделска земя, категория на земята при неполивни условия;

- Поземлен имот, находящ се в село Оряхово, община Любимец, област Хасково, адрес на поземления имот: местност Чангата, площ от 46384 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: гори и храсти в земеделска земя, категория на земята при неполивни условия.

- Поземлен имот, находящ се в село Оряхово, община Любимец, област Хасково, адрес на поземления имот: местност Чангата, площ от 95950 кв.м., трайно

предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: гори и храсти в земеделска земя, категория на земята при неполивни условия;

- Поземлен имот, находящ се в село Оряхово, община Любимец, област Хасково, адрес на поземления имот: местност Чангата, площ от 92223 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: гори и храсти в земеделска земя, категория на земята при неполивни условия;

- Поземлен имот, находящ се в село Оряхово, община Любимец, област Хасково, адрес на поземления имот: местност Чангата, площ от 2000 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия.;

➤ През четвъртото тримесечие беше извършена продажба на Поземлен имот, находящ се в гр. София, район Слатина, бул. „Ситняково” № 23, с площ от 3696 кв.м., заедно с построените върху него сгради:

- Самостоятелен обект в сграда, с адрес гр. София, район Слатина, бул. „Ситняково” № 23, с площ от 922 кв.м, с прилежащи части, съответните идеални части от общите части на сградата, който представлява Целият първи етаж, със застроена площ от 692 кв.м. от Четириетажна административна сграда, заедно със съответните идеални части.;

- Самостоятелен обект в сграда, с адрес гр. София, район Слатина, бул. „Ситняково” № 23, с площ от 907 кв.м, с прилежащи части, съответните идеални части от общите части на сградата, който представлява Целият втори етаж, със застроена площ от 607 кв.м. от Четириетажна административна сграда, заедно със съответните идеални части.;

- Самостоятелен обект в сграда, с адрес гр. София, район Слатина, бул. „Ситняково” № 23, със застроена площ от 645 кв.м, с прилежащи части, съответните идеални части от общите части на сградата, който представлява Целият приземен етаж (Сутерен), състоящ се от сутеренни помещения, които са в процес на преустройство в клуб – ресторант и кафе – сладкарница, със застроена площ от 645 кв.м. от Четириетажна административна сграда, заедно със съответните идеални части.;

- Сграда, с адрес гр. София, район Слатина, бул. „Ситняково” № 23, със застроена площ от 316 кв.м., която включва следните обекти: Гаражни клетки – 5 броя, с площ от 36 кв.м., Хелиографно помещение, с площ от 36 кв.м., Хелиографно помещение, с площ от 36 кв.м., Клетка – магазин, с площ от 36 кв.м., на ходящи се в масивна постройка - гараж, заедно със съответните идеални части.;

- Сграда, с адрес гр. София, район Слатина, бул. „Ситняково” № 23, със застроена площ от 12 кв.м., на един етаж, с предназначение: друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда, представляваща Склад „Горивни материали”, на един етаж, застроен на 17,5 кв.м.;

- Сграда, с адрес гр. София, район Слатина, бул. „Ситняково” № 23, със застроена площ от 51 кв.м., с предназначение сграда за научна и проектантска дейност, която представлява Помещение – паракотелно на един етаж, застроено на 97,8 кв.м., монолитна конструкция, находящо се в административна сграда на ”Проучване и добив на нефт и газ” АД.;

- Сграда, с адрес гр. София, район Слатина, бул. „Ситняково” № 23, със

застроена площ от 104 кв.м., на един етаж, с предназначение дърводелна работилница, застроена на 288 кв.м., монолитна конструкция;

- Сграда, с адрес гр. София, район Слатина, бул. „Ситняково” № 23, със застроена площ от 204 кв.м., с предназначение: сграда със специално предназначение, която представлява Хранилище „Радиоактивни материали” на един етаж, застроено на 108 кв.м., монолитна конструкция, както и ведно с изградените в имотите подземни и надземни електро и противопожарни и ВиК инсталации, комуникационни и други съоръжения и всички останали подобрения в имотите.

- **Важни събития, настъпили в Дружеството, след края на отчетния период**
Няма важни събития, настъпили в Дружеството, след края на отчетния период.

Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ

Управление на риска

Управлението на риска е неразделна част от политиката по управление на дружеството, тъй като е свързано с доверието на инвеститорите.

Инвестирането в ценни книжа, както и всяка икономическа дейност, крие рискове. Рисковете оказващи влияние при инвестиране в ценни книжа на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ са обособени в зависимост от пораждащите ги фактори и възможността риска да бъде елиминиран, ограничаван или не.

Систематични или „Общи” рискове

Систематичните рискове са тези, които действат извън емитента и оказват ключово влияние върху дейността и състоянието му. Те са свързани със състоянието на макроикономическата среда, политическата стабилност и процеси, регионалното развитие и др. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях.

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и в частност върху възвращаемостта на инвестициите. Независимо от членството ни в ЕС, политическите процеси в страната не благоприятстват инвестициите и създават непредсказуема бизнес среда.

Макроикономическият риск се характеризира чрез основните макроикономически индикатори - брутен вътрешен продукт, валутни курсове, лихвени равнища, инфлация, бюджетен дефицит, безработица и др. Лихвените равнища не се отразиха пряко върху дейността на дружеството, тъй като не е изпълвало банкови кредити, но плащането на лихви по депозити и получаването на лихви по кредити за обратно финансиране са свързани с пазарната лихва. Равнището на инфлация влияе

пряко върху възвращаемостта на инвестициите на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ.

Несистематични рискове

Несистематичните рискове са фирмени рискове, върху които „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ има пряк контрол. В зависимост от пораждащите ги фактори несистематичните рискове се разделят на секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло и общофирмен риск, който обединява бизнес риска и финансовия риск.

Секторният риск се поражда от влиянието на търсенето и предлагането на услуги по управление на инвестициите, поведението на мениджмънта, конкуренцията на външни и вътрешни доставчици.

Бизнес рискът е свързан със специфичната дейност на дружеството и отразява несигурността от получаване на приходи и формиране на положителен финансов резултат. Управлението на бизнес риска по посока на неговото минимизиране за „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ е в следните направления: диверсификация на инвестиционния портфейл; предпазливост при вземане на решения за инвестиции;

Финансовият риск показва допълнителна несигурност на кредиторите за получаване на техните вземания в случай, когато дружеството използва привлечени или заемни средства. Като основни измерители на финансовия риск се използват показателите за финансова автономност и коефициент на задлъжнялост.

Високото равнище на коефициента за финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента за финансова задлъжнялост, са един вид гаранция за инвеститорите за възможността на дружеството да плаща регулярно, своите задължения.

Ликвидните рискове са свързани с възможността дружеството да не погаси в договорения размер или срок свои финансови задължения. Този риск е минимизиран поради наличието на добре развита политика по управление на паричните потоци и поддържане на висока степен на платежоспособност и ликвидност на компанията. 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.

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.

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.

Лихвен риск - Към 31.12.2018 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, тъй като финансовите активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Сделки със свързани и/или заинтересовани лица

През периода 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г. „Рой Пропърти Фънд“ АД СИЦ няма сключени сделки със свързани и/или заинтересовани лица.

Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период

Вземанията и задълженията на Дружеството към 31.12.2018 г. са оповестени в Пояснения 7, 12 и 13 от Междинния финансов отчет.

Систематизирана финансова информация

Печалба/загуба

Към момента на изготвяне на настоящия доклад за разглежданото тримесечие „Рой Пропърти Фънд“ АД СИЦ има реализирана текуща печалба в размер на 6 935 хил. лв., която произтича от дейността на Дружеството.

Сума на активите

Към датата на изготвяне на доклада сумата на активите на „Рой Пропърти Фънд“ АД СИЦ е 67 310 хил. лв.

Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството е в размер на 6 162 500 лв. Капиталът на Дружеството е разпределен в 6 162 500 броя акции с номинална стойност 1 лев вейка, с право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент, право на ликвидационен глас, право да участва в управлението, право да запише пропорционален брой акции на притежаваните от акционера до момента акции от бъдещи увеличения на капитала на Дружеството, право на информация и право да се обжалват решения на Общото събрание на акционерите.

Собствен капитал

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2018 г. възлиза на 28 898 хил. лв.

30.01.2019 г.
гр. София

Изпълнителен директор:

/Николай Станасов/

