

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ  
Годишен доклад за дейността  
2017 г.

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА**  
**“РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД” АДСИЦ**  
**ЗА ФИНАНСОВАТА 2017 г.**

## РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ

Годишен доклад за дейността

2017 г.

Настоящият доклад за дейността на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ за финансовата 2017 г. (наричан по-нататък „Доклада“) е изготвен от членовете на Съвета на директорите на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ в съответствие с разпоредбите на чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството, чл. 100 н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Приложение №10 към чл. 32, ал. 1, т. 2 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

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.

Настъпилите през 2017 г. обстоятелства, които ръководството на Дружеството е счело, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават акции на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ са разкрити пред регулирания пазар на финансови инструменти и инвестиционата общност по предвидените в ЗППЦК и актовете по прилагането му начини.

### **Обща информация за Дружеството**

„Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ е учредено на 22.10.2005 г. и е вписано с Решение № 1 от 13.04.2011 г. на Софийски градски съд в Регистъра на търговските дружества под партиден № 114974, том 1572 рег. 1, стр. 95 по фирмено дело № 21638/2007. Дружеството е пререгистрирано в търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 175234826. Дружеството получава лиценз от Комисията за финансов надзор с Решение

## РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ

Годишен доклад за дейността

2017 г.

№ 22- ДСИЦ от декември 2007 г. Съществуването на дружеството не е ограничено със срок.

Към датата на изготвяне на настоящия Доклад, седалище и адрес на управление на Дружеството е: гр. София, бул. „Христо Ботев“ № 17. Дружеството няма регистрирани клонове.

„Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ е публично дружество и акциите му се търгуват на “Българска Фондова Борса – София” АД. Борсовият код на дружеството е RPR/RPR.

С оглед предмета на дейност на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ, дружеството следва да формира приходи главно посредством: 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.

### Структура на капитала

Лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 % от гласовете в Общото събрание към края на 2016 г. са както следва:

- “Си Консулт“ ЕООД, ЕИК 0147 142515 със седалище гр. Бургас, ул. „Цар Асен“ № 53, притежаващо пряко 2 659 800 бр. акции или 43,16% от капитала и правата на глас в ОСА на дружеството.

- Николай Димов Атанасов – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор, притежаващ непряко 43,16% от капитала на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ чрез еднолично притежаваното от него Си Консулт ЕООД;

### Вид и клас на предлаганите акции

Към 31.12.2017г. Дружеството е с регистриран капитал от 6 162 500 (шест милиона сто шестдесет и две хиляди и петстотин) лева, разпределен в 6 612 500 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка една, регистрирани за търговия на „БФБ - София“ АД.

Всички издадени от дружеството акции са от един и същи клас и дават еднакви права на притежателите си. Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията. Към момента редът за упражняване на правата по акциите се определя от разпоредбите на ЗППЦК, Търговския закон и другите приложими нормативни актове.

Не съществуват ограничения върху прехвърлянето на акциите, като ограничения за притежаването на акции или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

Не съществуват акционери със специални контролни права.

### Използвани от предприятието финансови инструменти

Дружеството не е използвало специални финансови инструменти при осъществяване на финансовата си политика, включително за

управление и хеджиране на риска.

### Управление на дружеството

„Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ е с едностепенна система на управление.

Към 31.12.2017 г. Съветът на директорите се състои от трима членове, както следва:

- Николай Димов Атанасов - Изпълнителен директор;
- Илия Нешев Каранешев – Председател на Съвета на директорите;
- Таня Димитрова Анастасова – член на Съвета на директорите;

С Решение на СД на “Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ от 30.09.2014 г. е решено: дружеството да се представлява и занаяред от Изпълнителния директор Николай Димов Атанасов.

### Преглед на дейността и състоянието на Дружеството

Предметът на дейност на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ съгласно неговия устав е набирание 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.

Дружеството не може да извършва други търговски сделки извън посочените в предходното изречение и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦ.

Инвестиционните цели на “Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ са обусловени от характера на Дружеството и установената стратегия за осъществяване на дейността му съобразно приетите инвестиционна програма и Устав. Приоритет за Дружеството е нарастването на стойността и пазарната цена на акциите му и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал и при съблюдаване на по-долу посочените ограничения.

- По отношение на дейността на дружеството са установени и следните законови ограничения: Дружеството е освободено от корпоративен данък;
- дружеството не може да се преобразува в друг вид търговско дружество;
- то не може да променя предмета си на дейност;
- дружеството не може да извършва други търговски сделки, освен ако са пряко свързани с дейността му;
- не може да дава заеми или да обезпечава задължения на трети лица;
- не може да получава заеми, освен:

- като емитент на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;

- по банкови кредити с целево предназначение за придобиване на активите за секюритизация по чл. 5 и чл. 6 от Устава на дружеството;

- по банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

Дружеството може да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващото дружество. Към 31.12.2017 г. "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ не притежава дялови участия в други дружества.

**Важни събития за Дружеството настъпили през периода 01.01.2017 г. – 31.12.2017г.**

**• Влияние на важните събития за „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2017 г. – 31.12.2017 г. върху резултатите във финансовия отчет**

**Информация за съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период.**

➤ На 24.04.2017 г. е извършена продажба от страна на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ на недвижим имот на дружеството, находящ се в гр. София, ж.к. „Красно село, представляващ административна сграда.;

➤ На 28.04.2017 г. Дружеството придобива Недвижими имоти, находящи се в гр. Варна, район Младост, бул. „Владислав Варненчик“ № 227. Два от имотите са с предназначение – административни, делови сгради, общо с площ от 1 711 кв.м., а един от тях сутерен с площ от 272 кв. м.

- На 15.05.2017 г. е сключен Договор за изпълнение на строително – монтажни работи за обект: Преустройство и реконструкция на Гранд хотел „Драгалевци“, както и Жилищни сгради № 1 и № 2, находящи се в м. „Драгалевци“.

➤ На 26.06.2017 г. беше проведено Редовно Общо събрание на акционерите, на което бяха взети следните решения:

- „Общото събрание на акционерите приема Годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2016 г.“;

- „Общото събрание на акционерите одобрява Одиторския доклад за извършения одит на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2016 г.“;

- „Общото събрание на акционерите приема одитирания Годишен финансов отчет на дружеството за 2016 г.“;

- „Общото събрание на акционерите приема доклада на Одитния комитет за дейността му през 2016 г.“;

- „Общото събрание на акционерите приема представения Годишен доклад за дейността на Директора за връзки с

инвеститорите през 2016 г.”;

- „Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на Дружеството за дейността им през 2016 г.”;

- „Общото събрание на акционерите на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ избира Десислава Пламенова Върбанова за регистриран одитор, чрез специализираното одиторско предприятие „Алфа Одит Сървисиз” ООД. за 2017 г.”;

- „Общото събрание на акционерите взема решение Дружеството да не разпределя печалба за 2016 г., съгласно чл. 246 от ТЗ и чл. 10 от ЗДСИЦ, като същата бъде отнесена към Неразпределена печалба.”;

- „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 2016 г., като предлага да приеме решение за запазване на досегашния им размер.”;

- „Общото събрание на акционерите избира следните членове на Одитния комитет на Дружеството с мандат от 3 (три) години: Илия Нешев Каранешев, Мариана Николаева Василева; Росица Кирилова Арнаудова.”;

- „Общото събрание на акционерите приема и одобрява Правилник (Статут) на одитния комитет”.

- На 03.10.2017 г. е извършена продажба от страна на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ на недвижим имот на дружеството, находящ се в гр. София, район Витоша, в.з. „Драгалевци – стадиона, с площ от 100 кв.м.

- На 08.11.2017 г. „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ сключва нотариална сделка, в резултат на която Дружеството придобива право на собственост върху седем недвижими имоти, находящи се в гр. Белене, обл. Плевен, общо с площ от 18 741 кв. м.

➤ На 14.12.2017 г. са сключени Предварителни договори за поупко – продажба на следните недвижими имоти:

1) Недвижим имот, находящ се в гр. София, район „Сердика”, ул. „Калач” № 4, с площ от 740 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана/

2) Недвижим имот, находящ се в гр. София, гр. София, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Илинден”, ж.к. „Света троица”, ул. „Варна”, с площ от 477 кв.м.

#### **Сделки със свързани и/или заинтересовани лица**

През периода 01.01.2017 г. – 31.12.2017 г. „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ няма сключени сделки със свързани лица и/или заинтересовани лица.

**Дружеството планира да се възползва от действието на следните фактори върху пазара на недвижими имоти:**

## РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ

Годишен доклад за дейността

2017 г.

- Стартиралото реструктуриране на банките в България. Очаква се банките да предложат на пазара различни активи на цени под пазарните.;
- Голям брой лошо управлявани активи, но с отлично качество. При подобряване на управлението им, цената на активите се очаква да се повиши.;
- Отлични взаимоотношения на дружеството с банки, строители, както и потенциални наематели.;

Ръст на недвижимите имоти може да се очаква от действието на няколко фактора:

- Чувствително намаляване на банковите лихви по кредитите, което увеличава съвкупното търсене на имоти.;
- Липсата на качествени проекти през годината на кризата, което ограничава предлагането.;

Оптимизирането на оперативния доход и придобиването на ключови активи ще даде възможност на дружеството да:

- Увеличи размера на потенциалния дивидент, подлежащ на разпределение сред акционерите.;
- Даде достатъчно свобода на дружеството, за да може свободно да обслужва лихвените си задължения.;
- Горното от своя страна би дало допълнителна възможност на дружеството да изчака появата на добри пазарни условия, при които да реализира своите активи. Липсата на допълнителен натиск от страна на кредиторите, както и редовното обслужване на задълженията са от ключово значение за постигане на тази цел. Дружеството внимателно изготвя своите бизнес планове, за да обезпечи нормалното си функциониране дори и през периоди на застои на пазара на недвижими имоти или на кредитните пазари.

Дружеството прилага политика на активно управление на портфейла, като непрекъснато анализира пазара на недвижими имоти и съответните подсектори, в които оперира, вкл. и условията на хотелския бизнес. Съгласно законовите ограничения:

- Дружеството не може да придобива имоти, които са предмет на правен спор.;
- Дружеството може да инвестира свободните си парични средства в банкови депозити или ценни книжа, които са издадени или гарантирани от държавата с цел оптимизиране на доходите.

### **Основни рискове, пред които са изправени акционерите на Дружеството:**

Акционерите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ са изложени на следните по-важни рискове:

**а) Ценови риск**

Ценовият риск се изразява във възможността за понижение на цените на акциите на фондовата борса. Намалението на цените на акциите може да бъде резултат от влошаване на финансовото състояние на Дружеството, слабо търсене на акциите при високо предлагане за продажба, общо понижаване на интереса към инвестиции във финансови инструменти и други. Този риск е съпътстващ за инвеститорите във всички видове финансови инструменти и е предмет на регулиране чрез общоприетите форми на диверсификация на портфейла, ограничаване на част от инвестициите във финансови инструменти, повишаване на стойността на Дружеството, създаване на ликвидност на фондовите пазари.

**б) Ликвиден риск**

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови пасиви, както и прогнозите за входящи и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

**в) Промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите във финансови инструменти**

Капиталовата печалба от продажба на акции на публични дружества е необлагаема. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от финансови инструменти в посока на увеличаване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби.

**г) Инфлационен риск и загуба на стойност**

Инфлацията като фактор, влияещ върху цялата икономика, оказва своето въздействие и върху инвестициите във финансови инструменти. Инфлационният риск се изразява във възможността за общо повишаване на цените на стоките и услугите, в резултат на което получените доходи от акционерите да бъдат с намалена покупателна способност.

**Основни рискове, пред които е изправено Дружеството**

“Рой Пропърти Фънд” АД СИЦ е изложено на различни рискове – рискове, специфични за самото Дружество, рискове, типични за дейността, с която то ще се занимава (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), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

### **Специфични рискове, свързани с дейността на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ**

Специфичните рискове намират проявление и са свързани с конкретната сфера на дейност на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ, а именно: изграждане, покупко-продажба и експлоатация на недвижими имоти. Дружеството, изпълнявайки инвестиционните си проекти, ще бъде изложено на следните групи от рискове:

#### **а) Конкурентна среда**

Поради тенденцията за увеличаване на броя на лицензираните дружества със специална инвестиционна цел и засилването на конкуренцията в страната е възможно „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ да не успее да постигне поставените си цели и да бъде изместено от конкурентни компании. Участието на значителен брой конкуренти в предлагането на обекти за продажба или отдаване под наем ще стимулира пазара на недвижими имоти към намаляване на пазарните цени и съответно към снижаване на възвращаемостта от инвестираните средства.

#### **б) Ценови риск и инфлационен риск**

Съществува риск цените на недвижимите имоти да се променят и цените на придобитите имоти от „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ да се понижат, в резултат на което е възможно Дружеството да не постигне прогнозираната норма на печалба или да реализира загуба от дейността си.

Подобен негативен ефект за Дружеството може да се получи и вследствие на повишаване на инфлацията в страната. Съществува риск извършените разходи от Дружеството за покупка или построяване (себестойността) на недвижими имоти да не бъдат покрити в желаната степен или да са по-високи от продажната цена на имотите, което да доведе до по-ниска печалба или дори загуба от дейността. Инфлационният риск в дейността на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ е лимитиран в известна степен, поради факта, че в световен мащаб е доказана тенденцията цените на недвижимите имоти да следват темпа на инфлацията.

Дружеството ще се стреми към ограничаване на въздействието на посочените рискове чрез всички познати методи и техники, като сключване на предварителни договори за продажба на имоти, уговаряне на дългосрочни наеми, подписване на лизингови договори, обвързани с плаващ лихвен процент съгласно общото ниво на цените на недвижимите имоти и/или индекса на потребителските цени, който е отражение на инфлацията в страната, и пр.

#### **в) Достъп до източници и цена на финансиране. Ликвидност**

Проблемите, свързани с ликвидния риск, най-общо могат да бъдат характеризирани като необходимост от средства за заплащане на текущи разходи на Дружеството или за покриване на настоящи, изискуеми към

момента задължения. Планирането на ликвидните нужди на компанията в дългосрочен и краткосрочен аспект в едно с договарянето на кредитни банкови линии ще минимизира риска от липсата на ликвидни средства.

С цел осигуряване на ликвидност на инвестициите си Дружеството ще поддържа взаимоотношения с утвърдени агенции за недвижими имоти, които разполагат с широка клонова мрежа в страната и голям набор от клиенти.

#### **г) Политически риск**

Политическият риск е свързан с възможността за възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в държавната регулацията на бизнеса в страната. Така например, ако правителството внезапно промени политиката си, в резултат на което бизнес средата за компаниите се промени неблагоприятно, а инвеститорите започват да понесат загуби.

#### **д) Валутен риск**

Дружеството е изложено на риск от промени във валутния курс. По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции на Дружеството, деноминирани в евро, не излагат Дружеството на валутен риск, тъй като курсът на българският лев е фиксиран към еврото. За да намали валутния риск, Дружеството следи паричните потоци, които не са в български лева.

Към 31.12.2017 г. всички задължения на дружеството са деноминирани в лева. Дружеството няма дългосрочни вземания в чуждестранна валута.

#### **е) Лихвен риск**

През двата съпоставими периода Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми. Банковите заеми не са с фиксиран лихвен процент.

#### **ж) Кредитен риск**

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг. Вземанията на дружеството са от контрагенти с добра кредитна репутация и в този смисъл ръководството счита, че риска от загуби е минимален.

#### **з) Други рискове**

В дейността си „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ е изложено и на всички други рискове, които могат да въздействат на стопанските субекти, като природни бедствия (земетресения, урагани, наводнения и др.). Тези рискове са непредсказуеми, но могат да бъдат до известна степен ограничени чрез застраховане на имуществото, следене и опит за предвиждане на негативни явления в средносрочен и дългосрочен план и други.

### **4. Систематизирана финансова информация**

**Нетекущи активи**

Нетекущите активи на Дружеството към 31.12.2017 г. са в размер на 63 957 хил. лв.

Структурата на нетекущите активи е следната:

Инвестиционни имоти – 63 386 хил. лв.

Разходи за придобиване на ДМА– 571 хил. лв.

**Текущи активи**

Текущите активи на Дружеството към 31.12.2017 г. са в размер на – 4 361 хил. лв.

Структурата на текущите активи е следната:

Търговски и други вземания – 4 233 хил. лв.

Пари и парични средства – 64 хил. лв.

Предплатени разходи – 64 хил. лв.

Общо активи – 68 318 хил. лв.

**Собствен капитал**

Към 31.12.2017 г. собствения капитал на Дружеството е в размер на хил. лв.

Печалба (загуба) за периода

Дружеството приключва финансовата 2017 г. с Печалба в размер на 153 хил. лв.

**Настоящи тенденции и вероятно бъдещо развитие на дружеството**

През 2017 г. не са налице събития или показатели с необичаен за емитента характер. През отчетния период не са настъпвали промени в основните принципи за управление на Дружеството.

**Прогнозни парични потоци**

Основни допускания на прогнозния план:

- Не се предвижда ръст в техните цени през 2017.
- Не се планират продажби на активи след 2019 г., въпреки че до тогава дружеството се очаква да е направило нови инвестиции в придобивания на недвижими имоти.
- Не са предвидени и приходи от наем от направените нови инвестиции от придобивания на недвижими имоти с цел запазване на консервативния характер на прогнозните парични постъпления.

## РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ

Годишен доклад за дейността  
2017 г.

- Заложените разходи за лихви са по-високи в сравнение с банковите извлечения с цел застраховане срещу евентуални повишения на лихвите в бъдеще.
- Приходите от услуги през 2017 г. са в резултат на отдадени имоти под наем.
- Дружеството е заложило разходи за МДТ за всичките си имоти, съобразено с темпа им на придобиване и реализиране.
- Продажбите на инвестиционните имоти са съобразени с водени преговори за реализацията им с външни инвеститори.
- Част от финансовият ресурс, който остава в дружеството след обслужване на задълженията си е предвиден за реинвестиране в нови активи, които да бъдат управлявани или реализирани с печалба.
- Разпореждане с активите на фонда през периода 2017-2024 година, а именно:
  - Отдаване под наем на помещения;
  - Продажба на активи и възползване от положителното движение на пазара на недвижими имоти през следващите години, както е заложено в стратегията на фонда. Фондът притежава силно диверсифициран портфейл от недвижими имоти, който лесно би могъл да се реализира през годината.
- Фондът планира да реализира продажби на активи през 2017 г. на база предварителни разчети за необходими средства за инвестиции.  
Фондът планира да продължава да инвестира в придобиване на инвестиционни имоти с цел възползване от благоприятните пазарни движения, както и увеличаване на приходите от наеми.

### **Основното направление, в което емитентът планира да извършва инвестиционни разходи и дейности през 2018 г.**

Инвестиционните цели на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ са обусловени от установената стратегия за осъществяване на дейността и приетите инвестиционна програма и устав.

През 2018 г. Съветът на директорите на дружеството ще се стреми към нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Стратегията на дружеството се базира на принципа на получаване на доходи от наеми, както и от разликата между покупната стойност на недвижимите имоти от портфейла на дружеството и реализирането им на пазара при надвишаваща продажна стойност.

Инвестиционната стратегия на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ е подчинена на стремежа за реализиране на основните си цели – максимизиране на доходността за акционерите на фонда, увеличаване на портфейла от качествени активи, професионално управление с цел постигане на комбинация от положителен оперативен доход и печалба от продажба на активи при цени, по-високи от цените на придобиване. Дружеството планира да постигне диверсификация на портфейла си с

## РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ

Годишен доклад за дейността  
2017 г.

активи, което би допринесло за намаляване на бизнес риска. По тази причина то не смята да се фокусира към конкретен клас активи от сектора на недвижимите имоти. Към определени моменти, в зависимост от наличието на интересни предложения или пазарни условия, дружеството може да управлява портфейл, състоящ се само от активи, носещи регулярен доход или предимно от такива, които ще държа с цел последваща разпродажба. Дружеството няма да се ограничава в придобиването на имоти в определен географски район на страната.

Дружеството планира да провежда активна инвестиционна стратегия и да се възползва от пазарните условия, даващи възможност за придобиване на имоти на цени, по-ниски от справедливите им като резултат от продължаващите високи нива на необслужвани банкови кредити. Това подтиква банките да предприемат продажба на придобити активи и често предложените цени са по-ниски от пазарните.

Дружеството планира да осъществи значителни инвестиции с цел подобряване на качеството на придобитите активи и повишаване на тяхната стойност при бъдеща реализация.

### Научноизследователска и развойна дейност

Поради специфичния предмет на дейност "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ не се занимава с научни изследвания и разработки.

### Важни събития, настъпили след датата, към която е съставен годишния финансов отчет

- На 15.02.2018 г. беше проведено заседание на Съвета на директорите, на което беше взето решение за свикване на Извънредно общо събрание на акционерите, на което предложение за решение ще бъде: освобождаване на Десислава Пламенова Върбанова като регистриран одитор, чрез специализираното одиторско предприятие „Алфа Одит Сървисиз“ ООД на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ и избиране на Златка Тодорова Къпинкова за регистриран одитор, който да извърши проверка и заверка на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2017 г.

### Информация, изисквана по реда на чл. 187 д и чл. 247 от Търговския закон

**1. Брой и номинална стойност на придобитите и прехвърлените през годината акции, издадени от Дружеството, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето:**

През 2017г. Дружеството не е придобивало/ прехвърляло собствени акции.

**2. Брой и номинална стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват:**

Към 31.12.2017г. Дружеството не притежава собствени акции.

**3. Политика за възнагражденията членовете на Съвета на директорите:**

През 2017 г. Съветът на директорите изготви Политика за възнагражденията на членовете на съвета на директорите, която беше приета от Общото събрание на акционерите проведено на 26.06.2017 г.

**4. Придобити, притежавани и прехвърлените от членовете на Съвета на директорите през годината акции и облигации на дружеството**

Към 31.12.2017г., членовете на Съвета на директорите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ не притежават акции от капитала на Дружеството. Към 31.12.2017г. Николай Димов Атанасов – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор притежава непряко 43,16% от капитала на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ чрез еднолично притежаваното от него "Си Консулт ЕООД".

**5. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството**

Членовете на СД на дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на дружеството на регулиран пазар на финансови инструменти при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

**6. Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:**

Име	Участие в управителните и надзорни органи на други дружества	Участие (повече от 25 на сто) в капитала на други дружества	Дружества, в които лицето упражнява контрол
Николай Димов Атанасов	1. "Си Консулт" ЕООД, ЕИК 147142515 2. "А.М.К. Комерс" АД, ЕИК 131066608; 3. "Никдат" ЕООД, ЕИК 203699600	1. "Си Консулт" ЕООД, ЕИК 147142515 3. "Никдат" ЕООД, ЕИК 203699600	1. "Си Консулт" ЕООД, ЕИК 147142515; 2. "А.М.К. Комерс" АД, ЕИК 131066608 3. "Никдат"

			ЕООД, ЕИК 203699600
Илия Нешев Каранешев	“А.М.К. Комерс” АД	Не притежава участие	Не упражнява контрол
Таня Димитрова Анастасова	Не участва	Не притежава участие	Не упражнява контрол

**7. Сключени през 2017 г. договори с членове на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия**

През 2017 г. не са сключвани договори с дружеството от членовете на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

**8. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството**

Ръководството на дружеството очаква изпълнение на заложените инвестиционни планове на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ, както и икономически растеж и бъдещо цялостно разгръщане на дейността на дружеството.

“Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ не възнамерява да увеличава числеността на своя персонал, тъй като обслужването на придобитите вземания, воденето и съхраняването на информация, както и извършването на други необходими дейности свързани с предмета на дейност на Дружеството се извършва от обслужващото дружество „Рой Мениджмънт” ЕООД.

За осъществяване на инвестиционната си политика “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ разчита на финансирането чрез банковите кредити.

При наличието на перспективни инвестиционни проекти и необходимостта от допълнително финансиране на дейността, освен емитирането на акции, Дружеството предвижда увеличаване на ликвидните парични потоци чрез емитирането на облигации и/или договарянето на банкови заеми. Изборът на допълнително финансиране за дружеството ще зависи, както от конюнктурата на капиталовия пазар, така и от конкретната необходимост на ликвидни средства.

**Допълнителна информация по приложение 10 към чл. 32, ал. 1, т. 2 от НАРЕДБА 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация**

**1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.**

“Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ реализира основно приходи от продажба на услуги - в размер на 190 хил. лв и приходи от продажба на активи – в размер на 606 хил. лв. Общата сума на приходите за 2017 г. е в размер на 796 хил. лв.

**2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.**

Според спецификата на дейността на дружеството, приходите могат да бъдат представени по следния начин:

Приходи	31.12.2017 г. (хил. лева)	% от общата стойност на приходите
Приходи от продажба на услуги	190	23,87%
Приходи от продажба на активи	666	76,13%
Общо приходи	796	100.00%

През 2017 година няма сключени договори, които да реализират над 10% от разходите на Дружеството.

**3. Информация за сключени сделки от съществено значение за дейността на емитента.**

- През разглеждания отчетен период, Дружеството придобива недвижими имоти, находящи се в гр. Варна и гр. Белово.

- Дружеството сключва Договор за изпълнение на строително – монтажни работи за обект: Жилищни сгради №1 и Жилищни сгради № 2 с подземни гаражи, м. „Драгалевци” – Разширение „Север”, район „Витоша”, гр. София.

**4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност**



или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

През 2017 г. не са сключвани сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите и/или свързани с тях лица.

**5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.**

През 2017 г. не настъпили събития с необичаен характер, имащи съществено влияние върху дейността на емитента.

**6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.**

Дружеството няма сделки, водени извънбалансово.

**7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.**

Инвестициите на Дружеството в недвижими имоти са описани по – горе, на стр. 5, стр. 6, стр. 7 и стр. 8 от Годишния доклад за дейността. Стойността на притежаваните от дружеството недвижими имоти е в размер на 63 386 хил. лв.

Източниците на финансиране на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ са: собствени средства, Бановите кредити, както и Облигационният заем на дружеството.

**8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**

Към 31.12.2017 г. „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ има сключени 5 (пет) Банкови кредита Обезпечения по кредитите са недвижимите имоти на Дружеството:

**1. Банков кредит**

Дата на сключване: 29.12.2014 г.

Размер на кредита: 6 340 хил. лв.

**РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ**

Годишен доклад за дейността  
2017 г.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти  
Срок на погасяване: 29.12.2024 г.

**2. Банков кредит**

Дата на сключване: 12.12.2014 г.  
Размер на кредита: 23 300 хил. лв.  
Условия на договора: покупка на недвижими имоти  
Срок на погасяване: 12.12.2024 г.

**3. Банков кредит**

Дата на сключване: 31.12.2015 г.  
Размер на кредита: 3 500 хил. лв.  
Условия на договора: покупка на недвижими имоти  
Срок на погасяване: 31.08.2022 г.

**4. Кредит овърдрафт**

Дата на сключване: 30.12.2014 г.  
Лимит на кредита: 717 хил. лв.  
Условия на договора: оборотни средства  
Срок на погасяване: до 30.12.2019 г.

**5. Кредит овърдрафт**

Дата на сключване: 28.06.2016 г.  
Лимит на кредита: 750 хил. лв.  
Условия на договора: оборотни средства  
Срок на погасяване: 28.06.2019 г.

Към 31.12.2017 г. Дружеството има Облигационен заем в размер на 12 000 000 лв, с дата на емитиране 13.05.2016 г. и с падеж 13.05.2024 г.

**9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.**

Към 31.12.2017 г. няма предоставени заеми от страна на Дружеството.

**10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.**

През разглеждания отчетен период не е издадена нова емисия ценни книжа.

**11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.**

Дружеството не е в състояние да направи подобен анализ, тъй като през отчетния период не са изготвени прогнози за тези резултати.

**12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.**

При необходимост Дружеството би могло да предоговори текущите си задължения, както и да привлече допълнителен собствен и/или привлечен капитал.

**13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.**

Инвестиционните цели на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ са обусловени от характера на Дружеството и неговият Устав. Приоритет за Дружеството е нарастването на стойността и пазарната цена на акциите и изплащане на дивиденди на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. За финансиране на своята дейност "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ използва както собствен капитал, който към 31.12.2017 г. е в размер на 21 963 хил. лв., така и набраните средства от облигационната емисия, както и средствата от банковите заеми.

Ръководството на дружеството очаква изпълнение на заложените инвестиционни планове на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ, както и икономически растеж и бъдещо цялостно разгръщане на дейността на дружеството.

При наличието на перспективни инвестиционни проекти и необходимостта от допълнително финансиране на дейността, освен емитирането на акции, Дружеството увеличава парични потоци чрез емитирането на облигации и/или договарянето на банкови заеми. Изборът на допълнително финансиране за дружеството ще зависи от конюнктурата на капиталовия пазар.

**14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.**

Не са настъпили промени в основните принципи за управление на емитента.

**15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.**

Дружеството прилага правила и процедури, регламентиращи ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от дружеството. В правилата са описани различните видове информация, създавани и разкривани от дружеството, процесите на вътрешнофирмения документооборот, различните нива на достъп до

видовете информация на отговорните лица и сроковете за обработка и управление на информационните потоци. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

**16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.**

През отчетната финансова година не са настъпили промени в състава на Съвета на директорите на дружеството.

**17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:**

- а) получени суми и непарични възнаграждения;
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;
- в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

През 2017 г. размерът на получените парични възнаграждения от членовете на управителните органи на дружеството е общо в размер на 72 хил. лв., от които 32 хил. лв. е размерът на възнагражденията, получени от Съвета на директорите и 44 хил. лв., размерът на възнагражденията, получени от Прокуриста.

**18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.**

Към 31.12.2017 г., членовете на Съвета на директорите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ не притежават акции от капитала на Дружеството. Към 31.12.2017 г. Николай Димов Атанасов – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор притежава непряко 43,16% от капитала на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ, чрез еднолично притежаваното от него "Си Консулт" ЕООД".

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Не са известни такива договорености.

20. Информация за всякакви съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Дружеството няма всякакви съдебни, административни или арбитражни производства касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

21. Данни за директора за връзка с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Директор за връзки с инвеститорите в дружеството е Станислава Христова Аврамова, тел. 0884 – 27 – 44 – 51, адрес за кореспонденция: гр. София, бул. "Христо Ботев" № 17.

Отчетът на дружеството е приет от Съвета на директорите на 27 март 2018 г.

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:



.....  
/Николай Атанасов/