

## Междинен доклад за дейността на „РОЙ Пропърти Фънд“ АДСИЦ към 31.03.2014 г.

„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 м. 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 в 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 наброените 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 на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

### Регистрационните параметри на дружеството са:

- Регистрационен капитал – „РОЙ Пропърти фънд“ АДСИЦ е регистрирано с минималния изискуем капитал съгласно ЗДСИЦ – 500 000 лв.
- Брой акции - 500 000 броя поименни, безналични, обикновени, свободно прехвърляеми акции. Всяка акция дава на притежателя си право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на един ликвидационен дял и правото на дивидент при разпределението на печалба.
- Тип – Дружество със специална инвестиционна цел.

- Регистрационни данни – „РОЙ Пропърти Фънд” АДСИЦ е вписано в регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд по ф.д. №1638/2007 г., парт.№114974, том 1572, рег. 1, стр.95, със седалище и адрес на управление гр. София, район „Лозоноц”, ул. „Кораб планина” № 27А.
- 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.

**„РОЙ Пропърти Фънд” АДСИЦ има сключени договори със следните дружества:**

- Договор за обслужващо дружество – „Рой Мениджмънт” ООД. По силата на договор за извършване на дейност като обслужващо дружество, сключен между „РОЙ Пропърти Фънд” АДСИЦ и „Рой Мениджмънт” ООД последното се задължава да изпълнява функции на обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. (ЗДСИЦ)
- Договор с банка депозитар – ТБ „Алианц България” АД. Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Закона за публично предлагане на ценни книжа „РОЙ Пропърти Фънд” АДСИЦ има сключен договор с ТБ „Алианц България” АД за депозитарни услуги. По силата на този договор ТБ „Алианц България” АД приема и се задължава да изпълнява функциите на банка депозитар.
- Договор с инвестиционен посредник – ТБ „Алианц България” АД.

През 2008г. съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ Дружеството извърши задължително първоначално увеличение на капитала в размер на 116 250 лева. Увеличението се осъществи посредством емитирането на 116 250 акции с номинал 1 лев за всяка.

През 2010 година Дружеството стартира проект за фотоволтаична централа.

Съветът на Директорите на „РОЙ Пропърти Фънд” АДСИЦ взе решение да промени предназначението на следните недвижими имоти собственост на Дружеството: имот №125001 – 12,181 дка, имот №125003 – 12,423 дка, имот №125004 – 42,757 дка, имот №125017 – 26,998 дка, имот №124001 – 122,467 дка, имот №124005 – 142,338 дка, имот №126009 – 9,313 дка с обща площ 368,483 дка. Промяната на предназначението на земеделската земя е за изграждане на фотоволтаичен парк със заявена



инсталирана мощност до 20 MWp. В тази връзка бе възложено изработване на проекти за МВМ – ПЗ на гореописаните имоти и съгласуване на проектите с РИОСВ – Хасково, Министерство на здравеопазването, ВиК – Любимец, ДГС Свиленград „Напоителни системи“, които процедури приключиха в края на 2011 г. и през настоящата година последваха съгласуване с Министерство на земеделието и храните и Министерство на културата, както и експертен съвет в община Любимец.

През 2013 година приключиха всички задължителни и предписани процедури по преотреждането на предвидените и утвърдени в ПУП – ПЗ земеделски имоти в терени за промишлени цели в т.ч. в Министерство на Културата и в експертния съвет на община Любимец.

При искане от компанията следва решение на Изпълнителния Съвет на община Любимец, с което проекта ще получи разрешение за проектиране и ще мине на окончателно съгласуване в Министерството на земеделието и храните.

По този начин проектът може да придобие готовност за навлизане в следващата фаза от своето развитие – присъединяване на ФВЕЦ към електропреносната мрежа по реда предвиден в ЗЕВИ – глава IV, раздел II, което е в зависимост от развитието на инвестиционната политика за отрасъла.

Предвид на това няма извършени стъпки по реализацията на фотоволтаичния проект поради очакване на промени в държавната политика в отрасъл енергетика, които ще определят по-нататъшните инвестиционни действия на Дружеството. Ето защо през отчетния период не са предприети окончателните действия по преотреждане на земеделските имоти за промишлени цели.

## **Систематизирана финансова информация**

### Приходи от основната дейност

До момента на изготвяне на настоящия доклад Дружеството не е извършвало дейност, от която да реализира приходи и към 31.03.2014 г. няма приходи.

### Печалба/загуба

Към момента на изготвяне на настоящия доклад за разглежданото тримесечие "РОЙ Пропърти Фънд"АДСИЦ има реализирана текуща загуба от основната дейност в размер на 7 хил.лв, които представляват текущи разходи свързани с дейността на дружеството.

### Информация за придобити недвижими имоти

През разглежданото тримесечие дружеството не е придобивало недвижими имоти.

#### Нетна печалба/загуба от дейността

Към датата на изготвяне на доклада дружеството е реализирало текуща загуба от 7 хил. лв

#### Сума на активите / нетни активи

Към датата на изготвяне на доклада сумата на активите на „РОЙ Пропърти Фънд“ е 396 хил.лв.

#### Акционерен капитал

Акционерния капитал на Дружеството е в размер на 616 250 лв.

#### Брой акции

Капиталът на дружеството е разпределен в 616 250 акции с номинална стойност 1 лев всяка, всяка 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.


#### **Предвиждано развитие на „РОЙ Пропърти Фънд“ АДСИЦ**

В случай на реални перспективи в отрасъл „Енергетика“ и създаване условия за инвестиране във възобновяеми източници на ел. енергия, в частност на фотоволтаични централи за производство на ел. енергия следват действията:

- Издаване окончателно решение за промяна на предназначението на земите от Министерство на земеделието и храните;
- Издаване виза за проектиране от Община Любимец;
- Подписване на договор с НЕК ЕАД за присъединяване към преносната и разпределителната мрежа;
- Проектиране на фотоволтаичната централа;
- Разрешение за строеж.

В случай на непромяна на горните обстоятелства следва търсене на друга стопанска реализация на придобития актив съставляващ описания комасиран терен от земеделска земя.

11.04.2014 г.  
Гр. София

  
Станимир Зашев  
Изпълнителен  
директор

