

**Междинен доклад за дейността на  
"Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ към 30.09.2015 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 месец декември 2007г. 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.

Регистрационни данни - "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.

**През миналия отчетен период са финализирани сделките за следните недвижими имоти по предварителните договори от месец декември 2014г.:**

1. Самостоятелен обект в сграда, с площ от 74.99 кв.м., който представлява апартамент, ведно с ½ идеални части от мазе със застроена площ от 14.21 кв.м. и идеални части от общите части на сградата, както и от правото на строеж върху мястото. Имотът е с административен адрес: гр. Благоевград, ул. „Христо

Чернопеев" 37, ет. 2, ап. 23. Другият самостоятелен обект е разположен в сградата, и представлява апартамент с площ 30,99 кв.м., в едно с 1/2 идеални части от мазе със застроена площ от 14.21 кв.м., както и съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото. Имотът е с административен адрес: гр. Благоевград, ул. „Христо Чернопеев" 37, ет. 2, ап. 24. ;

2. Самостоятелен обект в сградата, със застроена площ от 13.78 кв.м., който представлява склад/мазе 4 и е разположен в сградата 1; ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото. Административният адрес на имота е: гр. Благоевград, ул. „Христо Чернопеев" 35;

3. Самостоятелен обект в сградата, със застроена площ от 17.79 кв.м., който представлява склад/мазе и е разположен в сградата 1; ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото. Административният адрес на имота е: гр. Благоевград, ул. „Христо Чернопеев" 35 – 3;

4. Самостоятелен обект в сградата, със застроена площ от 17.22 кв.м., представляващ склад/мазе, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото. Административни адрес на имота е: гр. Благоевград, ул. „Христо Чернопеев" 35;

5. Самостоятелен обект в сградата, с административен адрес на имота: гр. Несебър, к.к. „Слънчев бряг – запад", вх. В – 2. Самостоятелният обект се намира в сградата 1. Той представлява жилище с площ от 83.92 кв.м., прилежащи части 6.55 кв.м. ид. ч. от сградата;

6. Самостоятелен обект в сградата, с административен адрес на имота: гр. Несебър, к.к. „Слънчев бряг – запад", вх. А – 1. Самостоятелният обект се намира в сградата 1 и представлява жилище с площ 81.30 кв.м., прилежащи части 6.69 кв.м. ид. ч. от сградата;

7. Дворно място с площ от 250 кв.м., представляващо УПИ с териториална площ от 18 кв.м., с адрес: с. Стоилово, общ. Малко Търново, обл. Бургас, ведно с постройка с площ от 60 кв.м.;

8. Самостоятелен обект в сградата, с адрес гр. Бургас, ул. „Братя Миладинови" 8, ет. 3, предназначен за офис с площ от 59,18 кв. м. и прилежащи части 12,76 кв. м. от общите части на сградата и от правото на строеж, при съседни самостоятелни обекти в сградата;

9. Самостоятелен обект в сградата, с адрес гр. Бургас, ул. „Братя Миладинови" 8, ет. 3, обект 7. Той е предназначен за офис с площ от 66,35 кв. м. и прилежащи части 14,30 кв. м. от общите части на сградата и от правото на строеж. Обектите в съседство в сградата са самостоятелни;

11. Поземлен имот, находящ се в гр. Враца, обл. Враца, с адрес ул. „Втори юни" 45, с площ 472 кв. м. по кадастрална карта, а по документ за собственост - 476 кв. м. Имотът е урбанизиран, със средно застрояване, с право на строеж в него и попадащата в там сградата, която е със застроена площ от 198 кв. м. и застроен обем 3 017 куб. м..Предназначението на сградата е за хотел с ресторант. ;

11. Склад със застроена площ от 58 кв.м., който е преустроен в магазин за мебели. Адресът е: гр. Горна Оряховица, ул. „Св. Княз Борис Първи" 44, с площ на парцела 13 605 кв.м., ведно със съответстващата на застроената площ идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж;

12. Самостоятелен обект – апартамент , разположен на целия първи етаж от масивна двуетажна жилищна сграда, с адрес: обл. Добрич, гр. Добрич, ул. „Вида Димитрова” 46. Той е със застроена площ на самостоятелен обект от 96 кв.м., ведно с прилежащите към апартамента две южни избени помещения с площ от 35 кв.м., както и ½ идеална част от общите части на сградата – таван и стълбище, както и ½ от отстъпеното право на строеж. Този самостоятелен обект се намира в общински поземлен имот с площ от 494 кв.м. Предназначението му е урбанизирана територия, а начинът на трайно ползване – ниско застрояване;

13. Самостоятелен обект в сграда, находящ се в гр. Добрич. Разположен е на първия етаж, Ателие „А” и е със застроена площ от 50.05 кв.м.. Предназначен е за ателие за творческа дейност, ведно с маза с полезна площ от 5.92 кв.м., както и 2.64 кв.м. ид. ч. от общите части на сградата и съответните ид. части от отстъпеното право на строеж върху поземления имот. Над обекта се намира сграда с използваемо подпокривно пространство, представляваща жилище с площ от 99.89 кв.м., пристройка на 10,28 кв.м., с разгърната застроена площ от 470,01 кв.м., подземен етаж със застроена площ от 110.17 кв.м., която сграда е построена в поземлен имот с площ от 359 кв.м.;

14. Самостоятелен обект в сграда, находящ се в гр. Добрич, разположен на първи етаж, Ателие „Б”, със застроена площ от 50.05 кв.м., с предназначение – за офис с едно помещение, със застроена площ от 12.24 кв.м., ведно с 2.98 кв.м. ид. ч. от общите части на сградата и съответните ид. ч. от отстъпеното право на строеж върху поземления имот. Над обекта се намира жилищна сграда с използваемо подпокривно пространство, представляваща жилище със застроена площ от 99.89 кв.м., пристройка на 10.28 кв.м., с разгърната застроена площ от 470.01 кв. м., подзмен етаж с площ от 110.17 кв.м.. Сградата е построена в поземлен имот с площ от 359 кв.м. ;

15. Самостоятелен обект в сграда, находящ се в гр. Добрич, разположен на втория етаж. Предназначен е за жилище , апартамент със застроена площ от 69.31 кв.м., ведно с маза с полезна площ от 9.66 кв.м., както и 7 кв.м. идеални части от общите части на сградата и ид. ч. от правото на строеж върху поземления имот. Обектът се намира в триетажна жилищна сграда със застроена площ от 99.89 кв.м., пристройка от 10.28 кв.м., с разгърната застроена площ от 470.01 кв.м., подземен етаж със застроена площ от 110.17 кв.м., която е построена в поземлен имот с площ 359 кв.м. ;

16. Самостоятелен обект в сграда, находящ се в гр. Добрич, разположен на втория етаж, с предназначение - жилище, апартамент със застроена площ от 42.32 кв.м., ведно с маза с полезна площ от 10.55 кв.м., както и 11.66 кв.м. идеални части от общите части на сградата и ид. ч. от правото на строеж върху поземления имот. Обектът се намира в триетажна жилищна сграда и представлява със застроена площ от 99.89 кв.м., пристройка на 10.28 кв.м., с разгърната застроена площ от 470.01 кв.м., подземен етаж със застроена площ от 110.17 кв.м., която е построена в поземлен имот с площ 359 кв.м.;

17. Самостоятелен обект в сграда, находящ се в гр. Добрич, разположен на третия етаж. Предназначен е за жилище, апартамент със застроена площ от 73.07 кв.м., ведно с маза с полезна площ от 9.00 кв.м., както и 19.78 кв.м. идеални части от общите части на сградата и ид. ч. от правото на строеж върху поземления имот. Обектът се намира в триетажна жилищна сграда и представлява жилище с гараж и ателие, със застроена площ от 99.89 кв.м., пристройка на 10.28 кв.м., с разгърната застроена площ от 470.01 кв.м., подземен етаж със застроена площ от 110.17 кв.м., която е построена в поземлен имот с площ 359 кв.м.;

18. Самостоятелен обект в сграда, находящ се в гр. Добрич, разположен на третия

етаж. Предназначен е за жилище, апартамент със застроена площ от 39.29 кв.м., ведно с маза с полезна площ от 7.39 кв.м., както и 10.59 кв.м. идеални части от общите части на сградата и ид. ч. от правото на строеж върху поземления имот. Обектът се намира в триетажна жилищна сграда и представлява жилище с гараж и ателие, със застроена площ от 99.89 кв.м., пристройка на 10.28 кв.м., с разгърнатата застроена площ от 470.01 кв.м., подземен етаж със застроена площ от 110.17 кв.м., която е построена в поземлен имот с площ 359 кв.м.;

19. Самостоятелен обект в сграда, находящ се в гр. Добрич, разположен на третия етаж. Предназначен е за жилище, апартамент със застроена площ от 59.78 кв.м., ведно с маза с полезна площ от 13.80 кв.м., както и 14.45 кв.м. идеални части от общите части на сградата и ид. ч. от правото на строеж върху поземления имот. Обектът се намира в триетажна жилищна сграда и представлява жилище с гараж и ателие, със застроена площ от 99.89 кв.м., пристройка на 10.28 кв.м., с разгърнатата застроена площ от 470.01 кв.м., подземен етаж със застроена площ от 110.17 кв.м., която е построена в поземлен имот с площ 359 кв.м.;

20. Самостоятелен обект в сграда, находящ се в гр. Добрич, разположен на третия етаж, с предназначение - жилище , апартамент със застроена площ от 39.98 кв.м., ведно с маза с полезна площ от 7.14 кв.м., както и 9.21 кв.м. идеални части от общите части на сградата и ид. ч. от правото на строеж върху поземления имот. Обектът се намира в триетажна жилищна сграда и представлява жилище с гараж и ателие, със застроена площ от 99.89 кв.м., пристройка на 10.28 кв.м., с разгърнатата застроена площ от 470.01 кв.м., подземен етаж със застроена площ от 110.17 кв.м., която е построена в поземлен имот с площ 359 кв.м.;

21. Поземлен имот, находящ се в гр. Добрич, обл. Добрич, ж.к. Добротица, с площ от 1252 кв.м. Предназначението е -урбанизирана територия и средно застрояване. Имотът е образуван от обединяването на следните имоти: ПИ с площ от 325 кв.м., ПИ с площ от 300 кв.м., ПИ с площ от 327 кв.м., ПИ с площ от 300 кв.м.;

22. Триетажна жилищна сграда – Западен близък, представляваща част от сградата, с адрес: гр. София, Столична община, район Витоша, в.з. Драгалевци, стадиона, с административен адрес ул. „Акад. Петър Динев“ 15А, със застроена площ от 100 кв.м. и разгърнатата застроена площ от 300 кв.м.. Състои се от подземен етаж, първи етаж, втори етаж, трети етаж, заедно с прилежащите части  $\frac{1}{2}$  идеална част от общото избено помещение в подземния етаж на сградата близък, заедно с  $\frac{1}{2}$  идеална част от общите части на сградата близък, заедно с  $\frac{1}{2}$  идеална част от дворното място, в което е построена сградата. Представляващо по плана местност в в.з. Драгалевци – стадиона, целият с площ от 842 кв.м. Поземленият имот е с площ от 856 кв.м.. Територията е урбанизирана и е с ниско застрояване.;

23. Апартамент, с административен адрес: гр. София, район Витоша, ул. „Казбек“ 53, находящ се по нотариален акт в обект 4, ет. 3, със застроена площ от 128 кв.м. , заедно с мазе в сутерена с площ от 5.18 кв.м., заедно със съответните ид. части от общите части на сградата и правото на строеж върху дворното място, върху което е построена сградата. То е на адрес: се гр. София, район Витоша и е общо с площ от 913 кв.м.. Представлява парцел в гр. София, местност Манастирски ливади.

24. Недвижим имот с адрес: гр. София, местност Орландовци – изток по нотариален акт, а по удостоверение, район Сердика, местност – Орландовци – Малашевци, с, район Сердика, ул. „Калач“ 4. Целият имот е с площ от 745 кв.м., а по скица с площ от 740 кв.м., заедно със построената в имота Стокова борса за хранителни стоки. Тя представлява комплекс от четири едноетажни масивни сгради и една двуетажна сграда, съответно със застроени площи от: 129.00 кв.м.; -двуетажна сграда; 31.00

кв.м.; 30.00 кв.м.; 100.00 кв.м.; 70.00 кв.м.- едноетажни сгради.;

25. Недвижим имот с адрес: гр. Костенец, ул. „Липа“ 1 А. Представлява административно – битова сграда с площ от 301.23 кв.м., Склад за резервни части с площ от 316.24 кв.м., Трафопост с площ от 103.92 кв.м., Цех за производство на пластмасови мрежи с площ – 2 286.81 кв.м. и Цех за производство на пластмасово фолио с площ от 739.76 кв.м., построени в ПИ с площ от 18 936 дка.;

26. Поземлен имот с адрес: гр. Кюстендил, ул. „Сердика“ 1, с площ от 545 кв.м. Предназначена е за урбанизирана територия за друг вид производствен, складов обект, със застроена площ 444 кв.м., два етажа, с предназначение – промишлена сграда.;

27. Поземлен имот с адрес: гр. Монтана, бул. „Трети март“ и териториална площ 975 кв.м. Предназначена е за урбанизирана територия, която се ползва за друг вид производствен, складов обект, ведно с построените в имота сгради: Сграда, с адрес - гр. Монтана, бул. „Трети март“, със застроена площ от 41 кв.м., предназначена за търговия, Сграда с адрес - гр. Монтана, бул. „Трети март“, със застроена площ 26 кв.м., с предназначение – административна, делова сграда; Сграда, с адрес - гр. Монтана, бул. „Трети март“, съ застроена площ от 117 кв.м., предназначена за промишлена сграда.;

28. Самостоятелен обект в сграда, с адрес на имота: гр. Свети Влас, общ. Несебър, кв. Русалка 215, ет. 5, ап. 10, с площ по документ 50 кв.м.. Намира се в жилищна сграда и е с предназначение – жилище, ведно със съотв. процент идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 4.6 кв.м.;

29. Апартамент, находящ се в гр. София, ж.к. Красно село, бл. 188, ет. 8, със застроена площ от 46.17 кв.м., заедно с таванско помещение, застроено на 5.04 кв.м., включващо 1.051% ид. ч. от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото – държавна земя.;

30. Магазин с площ от 86.10 кв.м., част от административно – жилищна сграда, с адрес: гр. София, ж.к. Красно село, ул. „Дечко Йорданов“ 3, заедно с ид. ч. от общите части на сградата и правото на строеж, равняващи се на 16.71 кв.м.. Целият имот е с площ от 1 134 кв.м.;

31. Магазин с площ от 59.50 кв.м., част от административно – жилищна сграда, с адрес: гр. София, ж.к. Красно село, ул. „Дечко Йорданов“ 3, заедно с ид. ч. от общите части на сградата и правото на строеж, равняващи се на 11.54 кв.м. Целият имот е с площ от 1 134 кв.м.;

32. Магазин от административно – жилищна сграда, с адрес: гр. София, ж.к. Красно село, ул. „Дечко Йорданов“ 3, с площ на първо ниво - 81.00 кв.м., на второ ниво – 110.80 кв.м., заедно с ид. ч. от общите части на сградата и правото на строеж, равняващи се на 37.21 кв.м. Общата площ е 1 134 кв.м.;

33. Магазин с площ от 68.10 кв.м., част от административно – жилищна сграда, с адрес: гр. София, ж.к. Красно село, ул. „Дечко Йорданов“ 3, заедно с ид. ч. от общите части на сградата и правото на строеж, равняващи се на 13.21 кв.м., цялото с площ от 1 134 кв.м.;

34. Поземлен фонд, по предназначение - урбанизирана територия, който се ползва - за химическа и каучукова промишленост. Намира се в с. Хрищени, обл. и общ. Стара Загора, ул. „Новозагорско шосе“ 1, с площ от 4 824 кв.м., заедно с построените в имота:

Административна, делова сграда, със застроена площ от 376 кв.м.; Сграда за култура и изкуство, със застроена площ от 497 кв.м.;

35. Урегулиран поземлен имот с адрес: гр. София, местност „Вълчо Иванов” – Север, ул. „Варна”. Целият имот е с площ от 132 кв.м. и представлява самостоятелна постройка.;

36. Търговски обект със застроена площ от 165.43 кв.м., с административен адрес на обекта гр. Карлово, ул. „Генерал Карцов” 54. От този обект 26.69 кв.м., са в подблоково пространство и ведно с идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж;

37. Недвижим имот с адрес: гр. Ямбол, ул. „Янко Сакъзов” 45, както следва: втори етаж от жилищна сграда със застроена площ 126.62 кв.м.; трети етаж от жилищна сграда, представляващ обект със застроена площ с размер 127,38 кв.м., ведно с избено помещение, цялото с площ от 50 кв.м., а целият имот е с площ от 451 кв.м.

**През отчетния период 01.01.2015 г. – 30.09.2015 г. „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ има сключен предварителен договор за продажба на недвижим имот както следва:**

Недвижим имот с адрес: гр. София, район „Сердика”, ул. „Калач” 4, с площ от 740 кв. м. По предназначение - урбанизирана територия за трайно ползване. Застрояването на територията е ниско (до 10 м.) от 215 кв. По документ за собственост с площ от 745 кв. м. и граници : ул. „Калач” ПИ пл. 15, ул. „Резливо” и ПИ с пл. 16, заедно с построената в имота Стокова борса за хранителни стоки. Тя представлява комплекс от четири масивни сгради, като застрояването им е „П” образно сключено. Сградите са заснети като: 1) Сграда със застроена площ от 70.00 кв. м. на два етажа по предназначение: Складова база, склад. 2) Сграда със застроена площ от 129.00 кв. м. на два етажа, по предназначение: Складова база, склад; 3) Сграда със застроена площ от 100.00 кв. м. на един етаж, по предназначение: Складова база, склад; 4) Сграда със застроена площ от 30.00 кв. м. на един етаж, по предназначение: Складова база, склад, 5) Сграда със застроена площ от 31.00 кв.м. на един етаж, по предназначение: Складова база, склад.

**През настоящия отчетен период на 2015 г. „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ има сключен предварителен договор за покупка на недвижими имоти, находящи се в гр. Варна, Курортен комплекс „Чайка”, а именно:**

1) ½ (една втора) идеална част от Земя, находяща се в к.к. „Чайка”, гр. Варна, Община Варна, район Приморски, в която е изграден хотелски комплекс „Делфин”. Поземлемият имот е с площ от 12 369 кв.м. По предназначение – урбанизирана територия за трайно ползване, за курортен хотел, почивен дом.;

2) 36% (тридесет и шест процента) идеални части от построените в поземлен имот както следва:

- Сграда със застроена площ 437 кв.м. на два етажа, по предназначение – хотел;
- Сграда със застроена площ 322 кв.м. на девет етажа, по предназначение – хотел;
- Сграда със застроена площ 212 кв.м. на два етажа, по предназначение – хотел;
- Сграда със застроена площ 596 кв.м. на един етаж, по предназначение – сграда за общесрвено хранене;
- Сграда със застроена площ 80 кв.м. на един етаж, по предназначение – сграда за битови услуги;
- Сграда със застроена площ 124 кв.м. на един етаж, по предназначение – сграда със смесено предназначение;
- Сграда със застроена площ 14 кв.м. на един етаж, по предназначение – сграда със смесено предназначение;

- Сграда със застроена площ 16 кв.м. на един етаж, по предназначение – сграда за общесрвено хранене;
- Сграда със застроена площ 33 кв.м. на един етаж, по предназначение – друг вид сграда за обитаване.

### Систематизирана финансова информация

Приходи от основната дейност:

Към момента на изготвяне на настоящия доклад Дружеството реализира приходи от продажба на услуги в размер на 13 хил.лв..

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 2 266 хил.лв, които представляват текущи разходи свързани с дейността на Дружеството.

Нетна печалба/загуба от дейността

Към датата на изготвяне на доклада Дружеството е реализирало текуща загуба от 2 266 хил. лв

Сума на активите

Към датата на изготвяне на доклада сумата на активите на "Рой Пропърти Фънд" е 40 788 хил. лв .

Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството е в размер на 616 250 лв. Капиталът на Дружеството е разпределен в 616 250 акции с номинална стойност 1 лев 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.

Собственият капитал на дружеството към 30.09.2015 г. възлиза на 5 661 хил. лв.

14.10.2015г.  
гр. София

Изпълнителен директор:

/Николай Атанасов/

