

Междинен доклад за дейността
на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ
към 31.12.2011 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 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 в предходното изречение и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦ.

Същността на организацията на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ АДСИЦ е именно в структурирането и професионалното управление на набраните от множество индивидуални и портфейлни инвеститори средства – инвестиционен пул в балансиран и диверсифициран портфейл от недвижими имоти. Инвестиционни 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:

<u>РЕГИСТРАЦИОНЕН КАПИТАЛ:</u>	„Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ е регистрирано с минималния изискуем капитал съгласно ЗДСИЦ – 500 000 лева.
<u>КАПИТАЛ В КРАЯ НА ПЪРВАТА ГОДИНА:</u>	500 000 лева.
<u>БРОЙ АКЦИИ:</u>	500 000 броя поименни, безналични, обикновени, свободно прехвърляеми акции. Номиналната стойност на една акция е 1 лев. Всяка акция дава на притежателя си правото на един глас в Общото събрание на акционерите, правото на един ликвидационен дял и правото да получава дивидент при разпределянето на печалба.
<u>Тип:</u>	Дружество със специална инвестиционна цел
<u>РЕГИСТРАЦИОННИ ДАННИ:</u>	„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 „Лозенец“.

	ул. „Кораб планина“ 27А; БУЛСТАТ 175234826
<u>ПОЛИТИКА ЗА РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ДИВИДЕНТИ:</u>	"РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ ще разпределя минимум 90% от годишната си печалба под формата на дивидент.
<u>ФИНАНСИРАНЕ НА ДЪЛГ:</u>	"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 с 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, „Тпк Мениджмънт“ ООД 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
- ▶ Договор с „АЙТИ Кънстръкшън“, регистрирано в Довър, щата Делаувер, САЩ, под номер: 0336364, представявано от Управителя си Татяна Борисова Тодорова. Предметът на договора е: „Възложителят възлага, а Изпълнителят се задължава срещу вознаграждение да извърши следното: (а) да консултира Възложителя, относно Искане към НЕК, за проучване на условията и начина на присъединяване на фотоволтаична електрическа централа /ФЕЦ/ с обща разполагаема мощност 20 MWp, за получаване на становище за присъединяване и предварителен договор за присъединяване на ФЕЦ, в местността „Чангата“, землището на с.Оряхово, общ.Любимец, обл.Хасково, включително (б) да изготви и внесе необходимите документи в НЕК ЕАД или друго дружество или държавна институция, както и (в) да получи необходимите документи съгласно Закона за енергетиката и наредба № 6 за присъединяване на производители и потребители на електрическа енергия към преносната и разпределителни мрежи или друг нормативен акт, който е в сила към момента на изпълнение на консултантските услуги с цел присъединяване на централата към електрическата мрежа."
- ▶ договор с „Данго Проект Консулт“ ЕООД, със седалище гр. София, 1632, ж.к. Овча купел 1, бл. 412, идентификационен № BG 130052986, представявано от ГЕОРГИ ПЕТКОВ – Управител. Предметът на договора е: „Изготвяне на Екологична оценка и оценка на степента на въздействие върху защитените зони на

Инвестиционно предложение за изграждане на фотоволтаична централа за производство на електроенергия с обща инсталирана мощност 14.57 MWp в поземлени имоти №№ 124006, 124007, 125001, 125003, 125004 и 125017 в местност „Чангата“, землище на с. Оряхово, общ. Любимец, обл. Хасково“. Възнаграждението за консултанта в размер на 34 000 лева без ДДС.

През 2008 г. съгласно разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел 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 всяка една.

През 2010 г. 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 с инсталирана мощност до 20 MWp. Във тази връзка е възложено изработване на проекти за ПУП – ПЗ на гореописаните имоти и последващо съгласуване на проектите с РИОСВ – Хасково, НЕК ЕАД, РИОКОЗ – Хасково, Министерство на здравеопазването, Вик – Любимец, ДГС – Свиленград, „Напоителни системи“ ЕАД и Министерство на земеделието и храните.

След съгласуване на скиците на имотите с ДГС – Свиленград, се установи, че част от имоти 124001 и 124005 попадат в горски фонд. Поради това, беше предприето разделяне на горепосочените парцели и обособяването на нови парцели с цел да се избегне навлизането на бъдещата фотоволтаична централа в горски фонд. След извършване на разделянето за нуждите на бъдещата фотоволтаична централа бяха определени следните имоти: 125001, 125003, 125004, 125017, 124006 и 124007 с обща площ 282.541 дка. В тази връзка е възложено коригиране на изработените ПИП – ПЗ и съгласуване с РИОСВ – Хасково, НЕК ЕАД, РИОКОЗ – Хасково, Министерство на здравеопазването, Вик – Любимец, ДГС – Свиленград, „Напоителни системи“ ЕАД и Министерство на земеделието и храните.

Относно присъединяването на бъдещата фотоволтаична централа, Дружеството получи становище за условията и начина на присъединяване на производител на електрическа енергия към електропреносната мрежа на НЕК ЕАД.

През последното тримесечие бяха извършени следните стъпки по реализацията на фотоволтаичния проект:

- ▶ На 21.12.2011 г. РИОСВ – Хасково издаде Становище по екологична оценка № ХА-07-09-ЕО/2011 г. относно подробен устройствен план (ПУП – ПЗ) план за застрояване на фотоволтаична централа за производство на електроенергия с обща инсталирана мощност 14.57 MWp в част от поземлен имот № 124006 и поземлени имоти №№ 124007, 125001, 125003, 125004 и 125017 в местност „Чангата“, землище на с. Оряхово, общ. Любимец, обл. Хасково. На основание чл.126, ал.1, т.1 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми, във връзка с чл.10 от ПЗР към Закона за изменение и допълнение на Закона за биологичното разнообразие, чл. 31, ал.4 от ЗБР, чл.36, ал.10 и ал.11 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените

зони и протокол от ЕЕК към РИОСВ Хасково от 19.12.2011 г. РИОСВ – Хасково съгласува подробен устройствен план (ПУП – ПЗ) план за застрояване на фотоволтаична централа за производство на електроенергия с обща инсталирана мощност 14.57 MWp в част от поземлен имот № 124006 и поземлени имоти №№ 124007, 125001, 125003, 125004 и 125017 в местност „Чангата“, землище на с. Оряхово, общ. Любимец, обл. Хасково.

Систематизирана финансова информация

Приходи от основната дейност

До момента на изготвяне на настоящия доклад Дружеството не е извършвало дейност, от която да реализира приходи. Към момента на изготвяне на настоящия доклад дружеството няма приходи.

Печалба / загуба от основната дейност

Към момента на изготвяне на настоящия доклад "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ има реализирана текуща загуба от основната дейност в размер на 44 хил. лв., които представляват текущи разходи свързани с дейността на дружеството. Натрупана загуба от минали периоди е в размер на 127 хил. лв.

Информация за придобитите 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 в размер на 44 хил. лв. Загубата от минали периоди е в размер на 127 хил. лв.

Нетна печалба / загуба за периода на една акция

Към датата на изготвяне на този доклад Дружеството е реализирало загуба на една акция в размер на приблизително 0,07 лв.

Сума на активите / нетни активи

Към датата на изготвяне на доклада сумата на активите на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ е 484 хил. лв. Към 31.12.2011 г. Дружеството има задължения в размер на 39 хил. лв. и нетни активи в размер на 445 хил. лв.

Акционерен капитал

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

Брой акции

Капиталът на Дружеството е разпределен в 616 250 акции с номинална стойност 1 лев всяка, всяка с право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент, право на ликвидационен дял, право да се 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 решенията на Общото събрание на акционерите.

"РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ планира да финансира инвестиционната си дейност през 2012 г. чрез средства, набрани при целево увеличение на капитала, което ще се извърши през 2012 г.

Предвиждано развитие на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ

През 2012 г. Дружеството планира да продължи процедурите по смяна на предназначение на имотите предназначени за фотоволтаична централа и да извърши целево увеличение на капитала за финансиране на горепосочения проект.

Управление на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ

Управителният орган на Дружеството е неговия Съвет на директорите, който се състои от три лица. Съгласно изискванията на ЗДСИЦ, управлението и представителството на Дружеството се осъществява задължително по едностепенната система, от Съвет на директорите.

- ▶ Васил Станимиров Мирчев – председател на Съвета на директорите
- ▶ Атанас Славев Табов – зам. председател на Съвета на директорите
- ▶ Станимир Светлозаров Зашев – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор

Дейността на членовете на Съвета на директорите е свързана предимно с осъществяване управлението и представителството на Дружеството в съответствие с действащото законодателство, Устава и вътрешните актове на Дружеството, както и с актовете на компетентните държавни органи.

30.01.2012 г.

Гр. София

Ръководител:

Гл. счетоводител:

