

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ
Годишен доклад за дейността
2014г.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА

“РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД” АДСИЦ

ЗА ФИНАНСОВАТА 2014 г.

Настоящият доклад за дейността на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ за финансовата 2014 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. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и 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 2014 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 надзорния орган, регулирания пазар на финансови инструменти и инвестиционната 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 13.04.2011г. 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 № 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.

„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.

Директор за връзки с инвеститорите (ДВИ) на дружеството е Станислава Христова Аврамова, телефон за кореспонденция: (+359 2) 981 82 23.

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 2014 г. са както следва:

- Си Консулт ЕООД, ЕИК 0147 142515 със седалище гр. София, бул. „Христо Ботев“ № 17, притежаващо пряко 520 555 бр. акции или 84,47% от капитала и правата на глас в ОСА на дружеството.

- Николай Димов Атанасов – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор, притежаващ непряко 84,47% от капитала на "РОЙ Пропърти Фънд" АДСИЦ чрез еднолично притежаваното от него Си Консулт ЕООД;

Вид и клас на предлаганите акции

Към 31.12. 2014 г. Дружеството е с регистриран капитал от 616 250 (шестотин и шестнадесет хиляди двеста и петдесет) лева, разпределен в 616 250 броя обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка една, регистрирани за вторична 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.

Служителите и членовете на СД на дружеството не притежават акции, емитирани от „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ.

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.

На 30.09.2014г. бе проведено годишно Общо събрание на Дружеството, на което съгласно предварително обявения дневен ред са: освободени от длъжност като членове на Съвета на директорите Атанас Славев Табов, Евтим Борисов Гандев;

освободени от отговорност като членове на Съвета на директорите Атанас Славев Табов, Евтим Борисов Гандев и Ивет Георгиева Сотирова;

избрани за нови членове на Съвета на директорите Илия Нешев Каранешев, Николай Димов Атанасов и Тания Димитрова Анастасова;

Към 31.12.2014 г. Съветът на директорите се състои от трима членове, както следва:

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

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

Преглед на дейността и състоянието на Дружеството

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.

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 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.

Към 31.12.2014 г. "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ не е инвестирало свободни парични средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и в банкови депозити.

Дружеството може да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващото дружество. Към 31.03.2014 г. "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ не притежава дялови участия в други дружества.

Важни събития за Дружеството настъпили през периода 01.01.2014 г. - 31.12.2014г.

"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 „Рой Мениджмънт“ ООД се задължава да изпълнява функции на обслужващо дружество по смисъла на чл. 18. от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДЦИЦ);
- 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.

"Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ има сключени договори за покупко-продажба на недвижими имоти през 2014г., както следва:

➤ Предварителен договор, сключен на 03.12.2014г. и Анекс към него от 17.12.2014г. за покупко – продажба на недвижим имот - Хотелски комплекс, находящ се в гр. София, район „Витоша“, квартал „Драгалевци“, ул. „Крушова градина“ № 53, включващ принадлежащите му земя и сгради, в това число следните имоти:

- А.) Поземлен имот с адрес: гр. София, район Витоша, ул. „Крушова градина“ № 53, с площ от 2708 кв.м., която е урбанизирана територия с ниско застрояване;

- А.1.) Сграда, с адрес: гр. София, район Витоша, кв. „Драгалевци – разширение – север“, ул. „Крушова градина“ № 53, със застроена площ от 1022 кв.м., на четири етажа. Сградата е предназначена за хотел;

- А.2.) Сграда, с адрес: гр. София, район Витоша, кв. „Драгалевци – разширение – север“, ул. „Крушова градина“ № 53, със застроена площ от 360 кв.м., на три етажа. Сградата е предназначена за хотел;

- А.3.) Сграда, с адрес: гр. София, район Витоша, кв. „Драгалевци – разширение – север“, ул. „Крушова градина“ № 53, със застроена площ от 196 кв.м., на четири етажа. Сградата е предназначена за хотел;

- А.4.) Сграда, с адрес: гр. София, район Витоша, кв. „Драгалевци – разширение – север“, ул. „Крушова градина“ № 53, която е със застроена площ от 118 кв.м. и е на два етажа. Предназначена е за производствена, складова, инфраструктурна сграда;

- А.5.) Сграда, с адрес: гр. София, район Витоша, кв. „Драгалевци – разширение – север“, ул. „Крушова градина“ № 53, която е със застроена площ от 46 кв.м. и е на един етаж. Предназначена е за производствена, складова, инфраструктурна сграда;

- А.6.) Сграда, с адрес: гр. София, район Витоша, кв. „Драгалевци – разширение – север“, ул. „Крушова градина“ № 53, която е със застроена площ от 54 кв.м., на един етаж. Предназначена е за производствена, складова, инфраструктурна сграда;

- А.7.) Сграда с адрес: гр. София, район Витоша, кв. „Драгалевци – разширение – север“, ул. „Крушова градина“ № 53, която е със застроена площ от 26 кв.м., на един етаж. Предназначена е за производствена, складова, инфраструктурна сграда.

Поземленият имот и сградите, описани в подточки А, А.1, А.2, А.3, А.4, А.5, А.6 и А.7, съгласно доказателствения документ за собственост, представляват: Урегулиран поземлен имот, с площ от 2632.00 кв.м., съставляващ по скица парцел в гр. София, в местността „Квартал Драгалевци“ – разширение – север, парцел П-936, 937 и парцел Х-35, заедно с построената в имота хотелска сграда. Представлява функционално обособени хотелска и бизнес сграда които са свързани с подземна топла връзка. Разгънатата застроена площ е 12 276.00 кв.м, а площта на хотелската сграда е 3946 кв.м.. Тя се състои от: Първо тяло, което представлява техническо помещение, състоящо се от котелно и спортен комплекс с площ от 2030 кв.м.; Второ тяло, което се състои от подземен етаж, който включва механа и казино с обслужващи помещения; първо ниво - с входно фойе, рецепция с лоби, виенска сладкарница със сладкарски цех към нея и два хотелски етажа.

- Б.) Поземлен имот, с адрес на поземления имот: гр. София, район Витоша, ул. „Крушова градина“ № 44, с площ от 878 кв.м. Тя представлява урбанизирана територия с ниско застрояване, в квартал: 91, парцел: VI-част, заедно с построените в имота сгради;

- Б.1.) Сграда, с адрес на поземления имот: гр. София, район Витоша, кв. Драгалевци – разширение – север, ул. „Крушова градина“ №44, която е със застроена площ от 273 кв.м. и е на два етажа. Предназначена е за сграда за култура и изкуство;

- Б. 2.) Сграда, с адрес на поземления имот: гр. София, район Витоша, кв. Драгалевци – разширение – север, ул. „Крушова градина“ № 44, която е със застроена площ от 64 кв.м. и е на един етаж. Предназначена е за еднофамилна жилищна сграда.

- Б.3.) Сграда, с адрес на поземления имот: гр. София, район Витоша, кв. Драгалевци – разширение – север, ул. „Крушова градина“ № 44, която е със застроена площ от 22 кв.м. и е на един етаж. Предназначена е за еднофамилна жилищна сграда.

Поземленият имот и сградите, описани по-горе в подточки Б, Б.1, Б.2 и Б.3, представляват: Урегулиран поземлен имот с площ от 930.00 кв.м., съставляващ по скица парцел по плана на гр. София в местността „Квартал Драгалевци“ – разширение – север“, идентичен с парцела по предходна регулация, заедно с построената в имота бизнес сграда, която е част от Хотелски комплекс. Представлява функционално обособени хотелска и бизнес сграда, които са свързани с подземна топла връзка, с разгънатата застроена площ от

12 276.00 кв.м. и площ на бизнес сградата от 940 кв.м.. Тук се включват две нива подземни гаражи с площ от 1430 кв.м., конферентна зала, заедно с обслужващите ги помещения на първо ниво; административен етаж на второ ниво с конферентна зала към него и нощен бар на трето ниво.;

- В.) Поземлен имот, с адрес: гр. София, район Витоша, кв. Драгалевци – разширение – север, ул. „Иван Милев”, която е с площ от 3300 кв.м.. Представлява урбанизирана територия, която се ползва за друг вид застрояване.;

- В.1.) Сграда, с адрес на поземления имот: гр. София, район Витоша, кв. Драгалевци – разширение – север, ул. „Иван Милев”, която е разположена в поземлен имот, със застроена площ от 77 кв.м. и е на един етаж. Предназначена е за сграда за енергопроизводство.;

- В.2.) Сграда, с адрес на поземления имот: гр. София, район Витоша, кв. Драгалевци – разширение – север, ул. „Иван Милев”, която е разположена в поземлен имот със застроена площ от 75 кв.м. на един етаж. Предназначена е за друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда.

- В.3.) Сграда с адрес: гр. София, район Витоша, кв. Драгалевци – разширение – север, ул. „Иван Милев”, разположена в поземлен имот със застроена площ 63 кв.м., на един етаж, с предназначение: сграда за енергопроизводство.

➤ Предварителен договор за покупко – продажба на недвижими имоти, сключен на 22.12.2014г. в гр. София, според който се придобиват следните имоти:

- 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 сграда, и представлява апартамент с площ 30,99 кв.м., в едно с ½ 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;

- Самостоятелен обект в сграда, със застроена площ от 13.78 кв.м., който представлява склад/мазе 4 и е разположен в сграда 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;

- Самостоятелен обект в сграда, със застроена площ от 17.79 кв.м., който представлява склад/мазе и е разположен в сграда 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 сграда, 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;

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

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

- 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.;

- Самостоятелен обект в сграда, 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;

- Самостоятелен обект в сграда, 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;

- 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 сграда, която е със застроена площ от 198 кв. м. и застроен обем 3 017 куб. м..Предназначението на сградата е за хотел с ресторант;

- Склад със застроена площ от 85 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;

- 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;

- 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 разгърнатата 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.;

- 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 разгърнатата застроена площ от 470.01 кв. м., подземен етаж с площ от 110.17 кв.м. Сградата е построена в поземлен имот с площ от 359 кв.м.;

- 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 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. ;

- 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 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.;

- 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 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. ;

- 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.;

- 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.;

- 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.;

- Поземлен имот, находящ се в гр. Добрич, обл. Добрич, ж.к. Добротица, с площ от 1 252 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.;

- Триетажна жилищна сграда - Западен близък, представляваща част от сграда, 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;

- 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: гр. София, район Витоша местност Манастирски ливади с площ от 913 кв.м.;

- 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;

- Недвижим имот с адрес: гр. Костенец, ул. „Липа“ 1А. 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;

- Поземлен имот с адрес: гр. Кюстендил, ул. „ Сердика“ 1, отреден за производствено - складова дейност, с площ от 543 кв.м., а по одобрен архитектурен проект 314.50 кв.м., както и пристройка и надстройка в сградата със застроена площ от 112.50 кв.м. и разгърнатата застроена площ от 539.00 кв.м. Общата застроена площ е 427 кв.м.

и разгънатата застроена площ в е 854 кв.м. , ведно с правото на строеж върху имота, в който е построена сградата;

- 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, сладов 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;

- 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.;

- 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;

- 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.;

- 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.;

- 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.;

- 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.;

- 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.;

- 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.

- 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;

- 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.

Няма решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на емитента.

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 понижаване 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

Ликвидният риск представлява невъзможността акционерите да продадат своите акции, съответно да закупят други (да увеличат инвестицията си), поради липсата на търсене и предлагане на съответните акции. Ликвидният риск ограничава способността на акционерите да реализират печалба или да ограничат евентуална загуба чрез покупката, респективно продажбата на акциите на Дружеството. Ограничаването на този риск се постига с наличието на значителен обем свободни акции в миноритарни акционери.

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

Към датата на изготвяне на настоящия документ 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“ АДСИЦ 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 потребност 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 понасят загуби.

д) Валутен риск

Валутният риск крие опасност от понижаване на реалните цени в левове вследствие на неблагоприятно изменение на съотношението на валутните двойки „евро/лев“, „щатски долар/лев“ и т.н. В резултат на това покупателната способност на българската валута ще се понижи, което ще се отрази върху доходите на населението, съответно върху приходите и печалбите на стопанските субекти. Преимущество за „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ при осъществяване на дейността му ще бъде прилаганият метод на ценообразуване в търговията с недвижими имоти в страната.

е) Други рискове

В дейността си „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ е изложено и на всички други форсмажорни рискове, които могат да въздействат на стопанските субекти, като природни бедствия (земетресения, урагани, наводнения и др.), терористични актове и военни действия на територията на страната и/или в региона. 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.

Общи (систематични) рискове

На общи рискове са изложени всички стопански субекти в рамките на една държава и изразяват възможността за негативни промени в икономиката и бизнес климата като цяло. Промените на макроикономическо равнище рефлектират върху реалния и финансовия сектор. Компаниите, изложени на систематичните рискове, не подлежат на превантивни мерки срещу предотвратяването им. От друга страна, постоянното наблюдение и анализиране на състоянието на икономиката и на бизнес климата в страната могат да бъдат надлежна превенция за минимизиране на последствията от този род рискове.

„Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ ще извършва дейност и ще инвестира средства в Република България, поради което от основно значение за Дружеството са икономическото състояние и перспективите за развитието на нашата икономика.

Съобразяването на българското законодателство с европейските стандарти и постигането на зададените икономически критерии от Европейския съюз са гаранция за поддържане и в известна степен за подобряване на бизнес климата в страната. Въвеждането на Валутен борд през 1997 г., с фиксиране на българския лев към еврото, предопределят запазване на икономическата стабилност в средносрочен план и плавно интегриране на страната ни в Европейската икономическа общност.

Настоящи тенденции и вероятно бъдещо развитие на дружеството

През 2014 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.

Основното направление, в което емитентът планира да извършва инвестиционни разходи и дейности през 2014 г.

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

През 2015 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.

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

Не са възникнали важни събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

**Информация, изисквана по реда на чл. 187д 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 2014 г. Дружеството не е придобивало/ прехвърляло собствени акции.

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

Към 31.12.2014 г. Дружеството не притежава собствени акции.

3. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите:

През 2014 г. членовете на Съвета на директорите на дружеството са получили брутни възнаграждения в размер на 4 хил. лв.

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

Към 31.12.2014 г., членовете на Съвета на директорите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ не притежават акции от капитала на Дружеството. Към 31.12.2014 г. Николай Димов Атанасов – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор притежава непряко 84,47% 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	«Си Консулт» ЕООД, ЕИК 147142515	«Си Консулт» ЕООД, ЕИК 147142515	«Си Консулт» ЕООД, ЕИК 147142515
Илия Нешев Каранешев	Не участва	Не участва	Не притежава контролно участие
Таня Димитрова Анастасова	Риъл Буленд АД – член на СД и изп. директор	Не участва	Не притежава контролно участие

7. Сключени през 2014 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

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ

Училищен пр. 15, 1001 София

Тел: 02 974 11 11

През 2014 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 „Финанс Консултинг“ АД.

За осъществяване на инвестиционната си политика "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ предвижда допълнително финансиране чрез банков кредит.

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.

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ:

Илия Нешев Каранешев

Николай Димов Атанасов

Таня Димитрова Анастасова

