

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ  
Годишен доклад за дейността  
2015г.

## **ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА**

**“РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД” АДСИЦ**

**ЗА ФИНАНСОВАТА 2015 г.**

Настоящият доклад за дейността на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ за финансовата 2015 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 2015 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: 0884 51 85 02.

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 2015 г. са както следва:

- „Си Консулт“ ЕООД, ЕИК 147142515 със седалище гр. Бургас, ул. „Цар Асен“ № 53, притежаващо пряко 402 055 бр. акции или 65,24% от капитала и правата на глас в ОСА на дружеството.

- Николай Димов Атанасов – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор, притежаващ непряко 65,24% от капитала на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ чрез еднолично притежаваното от него Си Консулт ЕООД;

### Вид и клас на предлаганите акции

Към 31.12.2015г. 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. Към 31.12.2015 г. Съветът на директорите се състои от трима членове, както следва:

- Илия Нешев Каранешев – Председател на Съвета на директорите;
- Николай Димов Атанасов - Изпълнителен директор.
- 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 занапред 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 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 подолу 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 и реновация на активите за секюритизация;
  - 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 31.12.2015 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 31.12.2015 г. "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ не притежава дялови участия в други дружества.

**През отчетния период 01.01.2015 г. – 30.12.2015 г. „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ има сключени следните договори:**

**1). Договор за наем**

Съгласно този договор Дружеството предоставя правото за ползване на площ от покривно и подпокривно пространство на сгради, както и инсталирането на необходимото за функционирането на съоръженията оборудване, с адрес на поземления имот – гр. София, район Витоша, кв. Драгалевци, разширение – север, ул. „Крушова градина” 53;

**2). Договор за Банков Кредит**

На „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ се предоставя банков кредит с цел закупуване на хотелски комплекс „Делфин” с прилежащ парцел, находящ се в гр. Варна, КК „Чайка”.

**През първото тримесечие на 2015 г. са финализирани сделките за придобиване на следните недвижими имоти по предварителен договор 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 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. ;

2. 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;

3. 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;

4. 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;

5. 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;

6. 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;

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 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;

9. 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;

10. 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. ;

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  $\frac{1}{2}$  идеална част от общите части на сградата – таван и стълбище, както и  $\frac{1}{2}$  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., подземен 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 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.;

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 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.;

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 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.;

21. 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.;

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 разгърната 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 маза 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., Графопост 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 сградата, 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 четвъртото тримесечие на 2015 г. „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ финализирана сделката по покупко - продажба на недвижими имоти, както следва:**

**I Недвижими имоти, находящи се в гр. Варна, Курортен комплекс „Чайка”, върху, които Дружеството придобива права на собственост:**

1). Хотелски комплекс „Делфин” - 16,8983 % ид.ч. от недвижим имот, представляващ ½ ид.ч. от Място, находящо се в гореспоменатия курортен комплекс, в което е изграден хотелски комплекс „Делфин”, цялото с пространство от 14 300 кв.м., а по скица с пространство 12 162 кв.м., ведно с 16,8983 % ид.ч. от 64 % ид. ч. от построените в мястото: Хотел, състоящ се от три корпуса: 1) Централен – девететажна масивна сграда със застроена площ от 384 кв.м.; 2) Североизточен – двуетажна масивна сграда със застроена площ от

207, 20 кв.м.; 3) Ресторант, ресторант –лятна градина с общ кухненски блок, с обща застроена площ от 738,10 кв.м.; 4) Бар „басейн”, едноетажна масивна сграда със застроена площ от 14,28 кв.м.; 5) Склад – едноетажна масивна сграда със застроена площ от 43,12 кв. м.; 6) Хидрофорно – едноетажна масивна сграда със застроена площ от 42,08 кв. м.; 7) Гараж - едноетажна масивна сграда със застроена площ от 35,67 кв.м.;8) Перално – едноетажна масивна сграда със застроена площ 79,98 кв.м.; 9) Портал (сграда за охрана) - едноетажна масивна сграда със застроена площ от 34,68 кв.м.; 10) Стопански навес – със застроена площ от 30,78 кв.м.; Тенис корт с площ от 528 кв.м.; 11) Басейн до 100 куб.м.;

2) Хотелски комплекс „Делфин” - 58,788 % ид. ч. от недвижим имот, представляващ  $\frac{1}{2}$  ид.ч. от Място, находящо се в гореспоменатия курортен комплекс, в което е изграден хотелски комплекс „Делфин”, цялото с пространство от 14 300 кв.м., а по скица с пространство 12 162 (дванадесет хиляди сто шестдесет и два) кв.м., ведно с 58,788 % ид. ч от 64% ид. ч. от построените в мястото: Хотел, състоящ се от три корпуса: 1) Централен – девететажна масивна сграда със застроена площ от 384 кв.м.; 2) Североизточен – двуетажна масивна сграда със застроена площ от 207, 20 кв.м.; 3) Ресторант, ресторант –лятна градина с общ кухненски блок, с обща застроена площ от 738,10 кв.м.; 4) Бар „басейн”, едноетажна масивна сграда със застроена площ от 14,28 кв.м.; 5) Склад – едноетажна масивна сграда със застроена площ от 43,12 кв. м.; 6) Хидрофорно – едноетажна масивна сграда със застроена площ от 42,08 кв. м.; 7) Гараж - едноетажна масивна сграда със застроена площ от 35,67 кв.м.;8) Перално – едноетажна масивна сграда със застроена площ 79,98 кв.м.; 9) Портал (сграда за охрана) - едноетажна масивна сграда със застроена площ от 34,68 кв.м.; 10) Стопански навес – със застроена площ от 30,78 кв.м.; Тенис корт с площ от 528 кв.м.; 11) Басейн до 100 куб.м.;

3).Хотелски комплекс „Делфин” - 24,3137 % ид. ч. от недвижим имот, представляващ  $\frac{1}{2}$  ид.ч. от Място, находящо се в гореспоменатия курортен комплекс, в което е изграден хотелски комплекс „Делфин”, цялото с пространство от 14 300 кв.м., а по скица с пространство 12 162 кв.м., ведно с 24,3137 % ид.ч. от 64 % ид.ч. от построените в мястото: Хотел, състоящ се от три корпуса: 1) Централен – девететажна масивна сграда със застроена площ от 384 кв.м.; 2) Североизточен – двуетажна масивна сграда със застроена площ от 207, 20 кв.м.; 3) Ресторант, ресторант –лятна градина с общ кухненски блок, с обща застроена площ от 738,10 кв.м.; 4) Бар „басейн”, едноетажна масивна сграда със застроена площ от 14,28 кв.м.; 5) Склад – едноетажна масивна сграда със застроена площ от 43,12 кв. м.; 6) Хидрофорно – едноетажна масивна сграда със застроена площ от 42,08 кв. м.; 7) Гараж - едноетажна масивна сграда със застроена площ от 35,67 кв.м.;8) Перално – едноетажна масивна сграда със застроена площ 79,98 кв.м.; 9) Портал (сграда за охрана) - едноетажна масивна сграда със застроена площ от 34,68 кв.м.; 10) Стопански навес – със застроена площ от 30,78 кв.м.; Тенис корт с площ от 528 кв.м.; 11) Басейн до 100 куб.м.;

от 31.00 кв.м. на един етаж, по предназначение: Складова база, склад.

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 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**

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 пониска 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**

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 2015 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.

Съгласно решение на Общото събрание на дружеството от м. Февруари 2016 г. „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ стартира процедура по увеличение на капитала посредством публично предлагане на акции на фондовия пазар. Ръководството на дружеството смята, че институционални инвеститори като договорни фондове, застрахователни компании, пенсионни фондове, банки и други фондове ще проявят интерес към емисията акции.

Очакваните постъпления от процедурата по публично предлагане на акции в очакван размер от 10 млн. лв. до 20 млн. лева се предвижда да бъдат използвани за преустройство и управление на притежаваните от дружеството хотелски комплекси „Гранд хотел Драгалевци“ в гр. София, хотел „Делфин“ в гр. Варна, както и за придобиване на нови доходоносни активи.

### **Основното направление, в което емитентът планира да извършва инвестиционни разходи и дейности през 2016 г.**

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

През 2016 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 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 доходността от тяхната експлоатация.

### **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 2015г. Дружеството не е придобивало/ прехвърляло собствени акции.

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

Към 31.12.2015г. Дружеството не притежава собствени акции.

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

През 2015г. Съветът на директорите изготви Политика за възнагражденията на членовете на съвета на директорите, която беше приета от Общото събрание на акционерите проведено на 03.07.2015г.

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



Към 31.12.2015г., членовете на Съвета на директорите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ не притежават акции от капитала на Дружеството. Към 31.12.2015г. Николай Димов Атанасов – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор притежава непряко 65,24% 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 2. "Никдат" ЕООД	1. "Си Консулт" ЕООД 2. "Никдат" ЕООД	1. "Си Консулт" ЕООД 2. "Никдат" ЕООД
Илия Нешев Каранешев	АМК Комерс АД – член на СД	Не участва	Не притежава контролно участие
Таня Димитрова Анастасова	"Риъл Булленд" АД – член на СД и Изп. директор	Не участва	Не притежава контролно участие

**7. Сключени през 2015 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 2015 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**

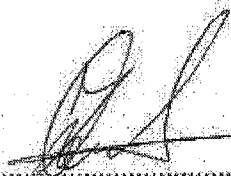
Ръководството на дружеството очаква изпълнение на заложените инвестиционни планове на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ, както и икономически растеж и бъдещо цялостно разгръщане на дейността на дружеството.

"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 Консулгини" 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 смятането на акции, Дружеството предвижда увеличаване на ликвидните парични потоци чрез смятането 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.

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:



Николай Димов Атанасов

