

## МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД” АДСИЦ

съгласно чл. 100о, ал.4, т.2 ЗППЦК и чл. 33, ал.1, т.2 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 17.09.2003 г. във връзка с чл. 100о1, ал.7 от ЗППЦК за периода 01.01.2018 г. – 30.09.2018 г.

### ➤ **Обща информация за Дружеството**

„Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ е дружество, регистрирано по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и получи лиценз от Комисията за финансов надзор за извършване на дейност през месец декември 2007 г. Предметът на дейност на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ съгласно неговия Устав е набиране на средства чрез емитиране на ценни книжа и инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и права върху недвижими имоти; извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба. „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ не може да извършва други търговски сделки извън посочените по-горе и пряко свързаните с тяхното осъществяване търговски действия, освен ако са позволени от ЗДСИЦ.

Същността на организацията на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ е в структурирането и професионалното управление на набраните от множество индивидуални и портфейлни инвеститори средства - инвестиционен пул в балансиран и диверсифициран портфейл от недвижими имоти. Инвестиционните цели на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ предвиждат:

- Да предостави възможност на акционерите си да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- Да осигури на своите акционери запазване и нарастване стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

Тип - Дружество със специална инвестиционна цел - „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ е вписано в регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд по ф.д.№ 1638/2007г., парт. № 114974, том 1572, рег. 1, стр. 95, със седалище и адрес на управление: гр. София 1606, бул. „Христо Ботев” № 17.

Политика на разпределение на дивиденди - „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ ще разпределя минимум 90 % от годишната си печалба под формата на дивидент.

Финансиране на дълг – „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ може да емитира дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа и може да използва дългосрочни банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация на недвижими имоти.

**Важни събития за „Рой Пропърт Фънд” АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2018 г. – 30.09.2018 г.:**

- През първото тримесечие беше извършена промяна на одитора на

Дружеството. За нов одитор беше назначена Златка Тодорова Капинкова.;

➤ През второто тримесечие беше извършена продажба на следните недвижими имоти:

- Поземлен имот, находящ се в гр. София, район Илинден, ж.к. „Света Троица”, ул. „Варна”, с площ от 477 кв. м., заедно с построената върху него сграда, със застроена площ: 132 кв. м., с предназначение сграда за търговия;

- Поземлен имот, находящ се в гр. София, местност „Вълчо Иванов – Север”, ул. „Варна” № 52, целият с площ от 480 кв.м., заедно с находящия се в него магазин за хранителни стоки и кафетерия, със застроена площ от 132 кв.м.;

- На 29.06.2018г. беше проведено Редовно (годишно)общо събрание на акционерите на Дружеството, на което бяха взети следните решения:

1. Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите за дейността и управлението на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ за 2017 г.

2. Общото събрание на акционерите на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ приема доклада на регистрирания одитор/специализираното одиторско предприятие за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2017 г.

3. Общото събрание на акционерите на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ одобрява и приема проверки и заверен годишен финансов отчет на дружеството за 2017 г.

4. Общото събрание на акционерите на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ приема Отчета на директора за връзки с инвеститорите през 2017 г.

5. Общото събрание на акционерите на “Рой пропърти Фънд” АДСИЦ приема отчета на одитния комитет за дейността му през 2017 г.

6. Общото събрание на акционерите взема решение Дружеството да не разпределя печалба за 2017 г., съгласно чл. 246 от ТЗ и чл. 10 от ЗДСИЦ, като същата бъде отнесена към Неразпределена печалба.

7. Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите относно прилагане на политиката за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството за 2017 г. , като предлага да приеме решение за запазване на досегашния им размер.

8. Общото събрание на акционерите на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2017 г.

9. Общото събрание на акционерите на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ избира Златка Тодорова Капинкова, вписана в Регистъра на регистрираните одитори на ИДЕС под № 0756 за регистриран одитор на дружеството за 2018 г., който одитор да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ за 2018 г.

10. Общото събрание на акционерите на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ освобождава от състава на Одитния комитет на Росица Кирилова Арнаудова и назначава за нов член на Одитния комитет на Александър Пламенов Панайотов.

➤ През третото тримесечие беше сключен предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот на Дружеството, представляващ Поземлен имот, с площ от 3696 кв.м., заедно с построените върху него Сгради, Първи етаж, със застроена площ от 692 кв.м., Втори етаж, със застроена площ от 607 кв.м., Приземен етаж (Сутерен), със застроена площ от 645 кв.м., находящ се в гр. София, местността Подуене – Редута”.

➤ През разглежданото тримесечие е освободен от длъжност Прокуристът на Дружеството – Велин Деянов Попов. Промяната е вписана в Търговския регистър на 30.08.2018 г.

- **Важни събития, настъпили в Дружеството, след края на отчетния период**  
Няма важни събития, настъпили в Дружеството, след края на отчетния период.

### **Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ**

#### **Управление на риска**

Управлението на риска е неразделна част от политиката по управление на дружеството, тъй като е свързано с доверието на инвеститорите.

Инвестирането в ценни книжа, както и всяка икономическа дейност, крие рискове. Рисковете оказващи влияние при инвестиране в ценни книжа на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ са обособени в зависимост от пораждащите ги фактори и възможността риска да бъде елиминиран, ограничаван или не.

#### **Систематични или „Общи” рискове**

Систематичните рискове са тези, които действат извън емитента и оказват ключово влияние върху дейността и състоянието му. Те са свързани със състоянието на макроикономическата среда, политическата стабилност и процеси, регионалното развитие и др. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях.

**Политическият риск** отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и в частност върху възвращаемостта на инвестициите. Независимо от членството ни в ЕС, политическите процеси в страната не благоприятстват инвестициите и създават непредсказуема бизнес среда.

**Макроикономическият риск** се характеризира чрез основните макроикономически индикатори - брутен вътрешен продукт, валутни курсове, лихвени равнища, инфлация, бюджетен дефицит, безработица и др. Лихвените равнища не се отразиха пряко върху дейността на дружеството, тъй като не е използвало банкови кредити, но плащането на лихви по депозити и получаването на лихви по кредити за обратно финансиране са свързани с пазарната лихва. Равнището на инфлация влияе пряко върху възвращаемостта на инвестициите на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ.

#### **Несистематични рискове**

Несистематичните рискове са фирмени рискове, върху които „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ има пряк контрол. В зависимост от пораждащите ги фактори несистематичните рискове се разделят на секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло и общофирмен риск, който обединява бизнес риска и финансовия риск.

**Секторният риск** се поражда от влиянието на търсенето и предлагането на услуги по управление на инвестициите, поведението на мениджмънта, конкуренцията на външни и вътрешни доставчици.

**Бизнес рискът** е свързан със специфичната дейност на дружеството и отразява несигурността от получаване на приходи и формиране на положителен финансов резултат. Управлението на бизнес риска по посока на неговото минимизиране за „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ е в следните направления: диверсификация на инвестиционния портфейл; предпазливост при вземане на решения за инвестиции;

**Финансовият риск** показва допълнителна несигурност на кредиторите за получаване на техните вземания в случай, когато дружеството използва привлечени или заемни средства. Като основни измерители на финансовия риск се използват показателите за финансова автономност и коефициент на задлъжнялост.

Високото равнище на коефициента за финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента за финансова задлъжнялост, са един вид гаранция за инвеститорите за възможността на дружеството да плаща регулярно, своите задължения.

**Ликвидните рискове** са свързани с възможността дружеството да не погаси в договорения размер или срок свои финансови задължения. Този риск е минимизиран поради наличието на добре развита политика по управление на паричните потоци и поддържане на висока степен на платежоспособност и ликвидност на компанията. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови пасиви, както и прогнозите за входящи и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

**Валутен риск** - По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Дружеството, деноминирани в евро, не излагат Дружеството на валутен риск, тъй като курсът на българският лев е фиксиран към еврото.

**Кредитният риск** относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

**Лихвен риск** - Към 30.09.2018 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на

пазарните лихвени проценти, тъй като финансовите активи и пасиви на Дружеството са е фиксирани лихвени проценти.

#### **Сделки със свързани и/или заинтересовани лица**

През периода 01.01.2018 г. – 30.09.2018 г. „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ няма сключени сделки със свързани и/или заинтересовани лица.

#### **Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период**

Вземанията и задълженията на Дружеството към 30.09.2018 г. са оповестени в Пояснения 7, 12 и 13 от Междинния финансов отчет.

#### **Систематизирана финансова информация**

##### *Печалба/загуба*

Към момента на изготвяне на настоящия доклад за разглежданото тримесечие „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ има реализирана текуща печалба в размер на 128 хил лв, която произтича от дейността на Дружеството.

##### *Сума на активите*

Към датата на изготвяне на доклада сумата на активите на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ е 64 939 хил. лв .

##### *Акционерен капитал*

Акционерният капитал на Дружеството е в размер на 6 162 500 лв. Капиталът на Дружеството е разпределен в 6 162 500 броя акции с номинална стойност 1 лев всяка, с право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент, право на ликвидационен глас, право да участва в управлението, право да запише пропорционален брой акции на притежаваните от акционера до момента акции от бъдещи увеличения на капитала на Дружеството, право на информация и право да се обжалват решения на Общото събрание на акционерите.

##### *Собствен капитал*

Собственият капитал на дружеството към 30.09.2018 г. възлиза на 22 091 хил. лв.

23.10.2018 г.  
гр. София

Изпълнителен директор: .....

/Николай Ангеласов/

