

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 01.01.2017 г. – 31.12.2017 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 дивиденти - „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 01.01.2017 г. – 31.12.2017 г.:

- На 24.04.2017 г. е извършена продажба от страна на „Рой Пропърти

Фънд" АДСИЦ на недвижим имот на дружеството, находящ се в гр. София, район Красно село, ж.к. „Красно село”, бл. 188, ет. 8, ап. 35.

➤ На 28.04.2017 г. Дружеството придобива следните Недвижими имоти, находящи се в гр. Варна, район Младост, бул. „Владислав Варненчик” No 227:

- Сграда, с площ от 1336 кв.м., с предназначение – административна, делова сграда, която по предходен документ за собственост представлява стол със застроена площ от 1027 кв.м. и РЗП от 1377 кв. м.;

- Сграда, с площ от 375 кв.м., с предназначение административна, делова сграда, която по предходен документ за собственост е със застроена площ от 410 кв.м. и РЗП – 4280 кв. м., а по удостоверение за данъчна оценка с площ от 3390 кв. м., състояща се от сутерен с площ от 680 кв. м. и 9 / девет/ етажа, от които всеки с площ от 410 кв. м.;

- Сграда, с площ от 272 кв. м., която по предходен документ за собственост е със застроена площ от 268 кв. м. и РЗП от 463 кв. м., включваща сутерен с площ от 120 кв. м. и партерен етаж на площ от 268 кв.м.;

➤ На 15.05.2017 г. е сключен Договор за изпълнение на строително – монтажни работи за обект: Преустройство и реконструкция на Гранд хотел „Драгалевци”;

➤ На 15.05.2017 г. е сключен Договор за изпълнение на строително – монтажните работи за обект: Жилищни сгради No 1 и No 2 с подземни гаражи в УПИ I – 868, кв. 112, м. „Драгалевци – Разширение Север”, район „Витоша”, гр. София.

➤ На 26.06.2017 г. беше проведено Редовно Общо събрание на акционерите, на което бяха взети следните решения:

- „Общото събрание на акционерите приема Годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2016 г.”;

- „Общото събрание на акционерите одобрява Одиторския доклад за извършения одит на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2016 г.”;

- „Общото събрание на акционерите приема одитирания Годишен финансов отчет на дружеството за 2016 г.”;

- „Общото събрание на акционерите приема доклада на Одитния комитет за дейността му през 2016 г.”;

- „Общото събрание на акционерите приема представения Годишен доклад за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2016 г.”;

- „Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на Дружеството за дейността им през 2016 г.”;

- „Общото събрание на акционерите на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ избира Десислава Пламенова Върбанова за регистриран одитор, чрез специализираното одиторско предприятие „Алфа Одит Сървисиз” ООД. за 2017 г.”;

- „Общото събрание на акционерите взема решение Дружеството да не разпределя печалба за 2016 г., съгласно чл. 246 от ТЗ и чл. 10 от ЗДСИЦ, като същата бъде отнесена към Неразпределена печалба.”;

- „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 2016 г., като предлага да приеме решение за запазване на досегашния им размер.”;

- „Общото събрание на акционерите избира следните членове на Одитния комитет на Дружеството с мандат от 3 (три) години: Илия Нешев Каранешев, Мариана Николаева Василева; Росица Кирилова Арнаудова.”;

- „Общото събрание на акционерите приема и одобрява Правилник (Статут) на одитния комитет”;

➤ На 03.10.2017 г. е извършена продажба от страна на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ на недвижим имот на дружеството, находящ се в гр. София, район Витоша, в.з. „Драгалевци – стадиона, с административен адрес: ул. „Акад. Петър Динев“ No 15 А, който представлява Триетажна жилищна сграда – Западен близък, със застроена площ от 100 кв.м. и разгъната застроена площ от 300 кв.м.

➤ На 08.11.2017 г. „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ сключва нотариална сделка, в резултат на която Дружеството придобива право на собственост върху следните недвижими имоти, находящи се в гр. Белене, общ. Белене, обл. Плевен, а именно:

1) Поземлен имот с площ от 3038 кв. м. (три хиляди тридесет и осем квадратни метра), а по кадастър с площ от 2986 кв. м., находящ се в град Белене, община Белене, област Плевен, на улица „Полска”, местност Стопански двор, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект,

2) Поземлен имот с площ от 3147 кв. м, находящ се в град Белене, община Белене, област Плевен, местност Стопански двор, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект;

3) Поземлен имот с площ по документ за собственост от 1614 кв. м., находящ се в град Белене, община Белене, област Плевен, местност Стопански двор, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект.;

4) Поземлен имот с площ от 2566 кв. м., находящ се в град Белене, община Белене, област Плевен, на улица „Полска”, местност Стопански двор, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект.;

5) Поземлен имот с площ по документ за собственост от 2614 кв. м., находящ се в град Белене, община Белене, област Плевен, на улица „Полска”, местност Стопански двор, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект.;

6) Поземлен имот с площ по документ за собственост от 2057 кв. м., находящ се в град Белене, община Белене, област Плевен, местност Стопански двор, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект.;

7) Поземлен имот с площ по документ за собственост от 3705 кв. м., находящ се в град Белене, община Белене, област Плевен, на улица „Пенчо Славейков”, местност

Стопански двор, с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект.;

➤ На 14.12.2017 г. са сключени Предварителни договори за покупко – продажба на следните недвижими имоти:

1) Недвижим имот, находящ се в гр. София, район „Сердика“, ул. „Калач“ № 4, с площ от 740 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10м, заедно с построената в имота Стокова борса за хранителни стоки, представляваща комплекс от четири едноетажни масивни сгради и една двуетажна сграда, като застрояването им е „П“ образно сключено, заснети като 1) сграда със застроена площ от 70.00 кв.м., брой етажи: 2 (два), предназначение: Складова база, склад; 2) сграда със застроена площ от 129.00 кв.м., брой етажи: 2 (два), предназначение: Складова база, склад; 3) сграда със застроена площ от 100.00 кв.м., брой етажи 1 (един), предназначение: Складова база, склад; 4) сграда със застроена площ от 30.00 кв.м. (тридесет кв.м.), брой етажи: 1 (един), предназначение: Складова база, склад; 5) сграда със застроена площ от 31.00 кв.м. (тридесет и един кв.м.), брой етажи 1(един), предназначение: Складова база, склад.

2) Недвижим имот, находящ се в гр. София, гр. София, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Илинден“, ж.к. „Света троица“, ул. „Варна“, с площ от 477 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м), а по документ за собственост поземленият имот представлява Уреголиран поземлен имот с площ от 863 кв.м., местност „Вълчо Иванов – Север“ по плана на гр. София, целият с площ отреден за жилищно строителство и магазини и тупик, заедно с построената в имота Сграда, със застроена площ от 132 кв.м., брой етажи: 1 (един), с предназначение: Сграда за търговия, а по документ за собственост сградата представлява Магазин за хранителни стоки и кафетерия, със застроена площ от 132 кв.м., който е самостоятелна постройка, граничеща от четири страни с двор.

- **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 посредствено осигурява 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 трансакции 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 31.12.2017 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, тъй като финансовите активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Сделки със свързани и/или заинтересовани лица

През периода 01.01.2017 г. – 31.12.2017 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 31.12.2017 г. са оповестени в т.7, т.12, т.13. т. 14 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 546 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 72 451 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 31.12.2017 г. възлиза на 22 356 хил. лв.

30.01.2018 г.
гр. София

Изпълнителен директор:
/Николай Атанасов/

