

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ за 2013 г.

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

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

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

Регистрационните параметри на дружеството са:

РЕГИСТРАЦИОНЕН КАПИТАЛ:	„Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ е регистрирано с минималния изискуем капитал съгласно ЗДСИЦ – 500 000 лева.
КАПИТАЛ В КРАЯ НА ПЪРВАТА ГОДИНА:	500 000 лева.
БРОЙ АКЦИИ:	500 000 броя поименни, безналични, обикновени, свободно прехвърляемли акции. Номиналната стойност на една акция е 1 лев. Всяка акция дава на притежателя си правото на един глас в Общото събрание на акционерите, правото на един ликвидационен дял и правото да получава дивидент при разпределянето на печалба.
Тип:	Дружество със специална инвестиционна цел
РЕГИСТРАЦИОННИ ДАННИ:	„РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ е вписано в регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд по ф. д. №1 638/2007 г., парт. №1 14974, том 1572, рег. 1, стр. 95, със седалище и адрес на управление гр. София, район „Лозенец“, ул. „Кораб планина“ 27А; БУЛСТАТ 175234826 .

Политика за РАЗПРЕДЕЛЯНЕ 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.

"РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ има сключени договори със следните дружества:

- ▶ Договор с обслужващо дружество – „Рой Мениджмънт“ ООД. По силата на договор за извършване на дейност като обслужващо дружество, сключен между "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ и „Рой Мениджмънт“ ООД, „Тпк Мениджмънт“ ООД се задължава да изпълнява функции на обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ).
- ▶ Договор с банка депозитор – 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 депозитор.
- ▶ Договор с инвестиционен посредник – ТБ „Алианц България“ АД
- ▶ Договор с „АЙТИ Кънстръкшън“, регистрирано в Довър, щата Делауер, САЩ, под номер: 0336364, представлявано от Управителя си Татяна Борисова Тодорова. Предметът на договора е: „Възложителят възлага, а Изпълнителят се задължава срещу възнаграждение да извърши следното: (а) да консултира Възложителя, относно Искане към НЕК, за проучване на условията и начина на присъединяване на фотоволтаична електрическа централа /ФЕЦ/ с обща разполагаема мощност 20 MWp, за получаване на становище за присъединяване и предварителен договор за присъединяване на ФЕЦ, в местността „Чантата“, землището на с.Оряхово, общ.Любимец, обл.Хасково, включително (б) да изготви и внесе необходимите документи в НЕК ЕАД или друго дружество или държавна институция, както и (в) да получи необходимите документи съгласно Закона за енергетиката и наредба № 6 за присъединяване на производители и потребители на електрическа енергия към преносната и разпределителни мрежи или друг нормативен акт, който е в сила към момента на изпълнение на консултантските услуги с цел присъединяване на централата към електрическата мрежа.”

През 2008 г. съгласно разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Дружеството извърши задължително първоначално увеличение на капитала в размер на 116 250 лева. Увеличението се осъществи посредством емитирането на 116 250 акции с номинал 1 лев всяка една.

През 2010 г. Дружеството стартира проект за фотоволтаична централа.

Съветът на директорите на "РОЙ Пропърти Фънд" АД СИЦ взе решение, да промени предназначението на следните недвижими имоти собственост на дружеството: имот № 125001 – 12,181 дка, имот № 125003 – 12,423 дка, имот № 125004 – 42,757 дка, имот № 125017 – 26,998 дка, имот № 124001 – 122,467 дка, имот № 124005 – 142,338 дка, имот № 126009 – 9,313 дка с обща площ 368,483 дка. Промяната на предназначението на земеделската земя е за изграждане на фотоволтаичен парк с инсталирана мощност до 20 MWp. Във тази връзка е възложено изработване на проекти за ПУП – ПЗ на гореописаните имоти и последващо съгласуване на проектите с РИОСВ – Хасково, НЕК ЕАД, РИОКОЗ – Хасково, Министерство на здравеопазването, Вик – Любимец, ДГС – Свиленград, „Напоителни системи“ ЕАД и Министерство на земеделието и храните.

След съгласуване на скиците на имотите с ДГС – Свиленград, се установи, че част от имоти 124001 и 124005 попадат в горски фонд. Поради това, беше предприето разделяне на горепосочените парцели и обособяването на нови парцели с цел да се избегне навлизането на бъдещата фотоволтаична централа в горски фонд. След извършване на разделянето за нуждите на бъдещата фотоволтаична централа бяха определени следните имоти: 125001, 125003, 125004, 125017, 124006 и 124007 с обща площ 282.541 дка. В тази връзка през 2011 г. бе възложено и се осъществи коригиране на изработените ПИП – ПЗ и съгласуване с РИОСВ – Хасково, НЕК ЕАД, РИОКОЗ – Хасково, Министерство на здравеопазването, Вик – Любимец, ДГС – Свиленград, „Напоителни системи“ ЕАД и Министерство на земеделието и храните.

През 2012 г. бяха извършени следните стъпки по реализацията на фотоволтаичния проект:

- ▶ Изготвено и е внесено уведомление до Председателя на Комисията по чл.17, ал.1, т.1 ЗОЗЗ при Министерство на Земеделието и Храните относно искане за утвърждаване на площадка и смяна на предназначението на земеделската земя, в резултат на което Комисията за земеделските земи реши на основание чл. 22, ал.1 от ЗОЗЗ : „Утвърждава площадки за проектиране, с които се засяга 268 641 кв.м земеделска земя, седма категория, собственост на „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АД СИЦ за изграждане на обект „Фотоволтаична централа“, в землището на село Оряхово, част от имот № 124006 и имоти №№ 124007, 125001, 125003, 125004 и 125017, местност „Чангата““. Решението бе публикувано на 08.06.2012 г. и не бе обжалвано в законовия срок.
- ▶ На 02.08.2012 по искане на „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АД СИЦ Експертния съвет по устройство на територията при Община Любимец разгледа и оцени ПУП на изброените имоти и даде предписание: „Оценява се ПУП като се отрежда за Фотоволтаична система за производство електроенергия с инвеститор „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АД СИЦ – гр. София след съгласуване с НАИМ (Национален археологически институт с музей) и НЕК
- ▶ След направени постъпки пред Министерство на културата , на 11.12.2012 г. Националният Институт за недвижимо културно наследство издаде становище за продължаване работата по проекта, като препоръча конкретни изисквания в етапа на изготвяне на техническите проекти.
- ▶ На официално обръщение от „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АД СИЦ от 06.11.2012 г. относно искане за присъединяване поради изтекъл срок на предходното становище НЕК даде отговор обоснован със ЗЕВИ – Глава IV, раздел II относно присъединяването на енергийни обекти като посочи условията при които би протекъл по-нататъшен инвестиционен процес.
- ▶ През 2013 година предвид обосновката на НЕК по предходната точка дружеството замрази временно развитието на проекта като препоръча на обслужващото дружество да разработи нови инвестиционни предложения.

Систематизирана финансова информация Приходи от основната дейност

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

Печалба / загуба от основната дейност

Към 31.12.2013 г. "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АД СИЦ има реализирана текуща загуба от основната дейност в размер на 46 хил. лв., които представляват текущи разходи свързани с дейността на дружеството. Натрупана загуба от минали периоди е в размер на 189 хил. лв.

Информация за придобитите недвижими имоти

За периода 01.01.2013 г. – 31.12.2013 г. Дружеството не е придобивало недвижими имоти.

Нетна печалба / загуба от дейността

Към 31.12.2013 г. Дружеството е реализирало текуща загуба в размер на 46 хил. лв. Загубата от минали периоди е в размер на 189 хил. лв.

Нетна печалба / загуба за периода на една акция

Към 31.12.2013 г. Дружеството е реализирало загуба на една акция в размер на приблизително 0,07 лв.

Сума на активите

Към 31.12.2013 г. сумата на активите на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АД СИЦ е 403 хил. лв.

Акционерен капитал

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

Брой акции

Капиталът на Дружеството е разпределен в 616 250 акции с номинална стойност 1 лев всяка, всяка с право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент, право на ликвидационен дял, право да се участва в управлението, право да запише пропорционален брой акции на притежаваните от акционера до момента акции от бъдещи увеличения на капитала на Дружеството, право на информация и право да се обжалват решенията на Общото събрание на акционерите.

Предвиждано развитие на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АД СИЦ

През 2014 г. в случай на приоритетни промени в националната икономика спрямо източниците на ВЕИ и гаранции към инвестициите от това естество Дружеството е в готовност да продължи процедурите по смяна на предназначение на имотите предназначени за фотоволтаична централа и да извърши целево увеличение на капитала за финансиране на горепосочения проект. Същевременно дружеството ще оценява и алтернативни форми на развитие.

Управление на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АД СИЦ

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

- Евтим Борисов Гандев – председател на Съвета на директорите
- Атанас Славев Табов – зам. председател на Съвета на директорите
- Станимир Светлозаров Зашев – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор

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

Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

Няма настъпили важни събития след годишното счетоводно приключване.

Важни изследвания и разработки

Поради характера на извършваната дейност Дружеството не провежда изследвания и не извършва разработки.

Промени в цената на акциите

Акциите на дружеството се търгуват на БФБ – София от 31.07.2008 г.

Информация, изисквана по реда на ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Брой и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето; основанието за придобиванията, извършени през годината

През 2012 година Дружеството не е придобивало и не е прехвърляло собствени акции.

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

Към датата на този годишен доклад Дружеството не притежава собствени акции

Случаи приравнени на придобиване на собствени акции

Акции на Дружеството не са придобивани и не се притежават от едно лице за сметка на дружеството. Акции на Дружеството не са придобити и не се притежават от друго дружество, в което Дружеството пряко или непряко притежава мнозинство от правото на глас или върху което може пряко или непряко да упражнява контрол.

Дружеството не е приемало собствени акции или акции на Дружество по предходното изречение в залог.

Информация изисквана по реда на ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на съветите

През 2013 година на членове на съвета на директорите на Дружеството не са изплащани възнаграждения.

Членовете на съвета на директорите през 2013 година не са придобивали и прехвърляли акции на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите на емитента притежават акции от капитала на Дружеството, както следва:

- ▶ Евтим Борисов Гандев – председател на СД на Дружеството не притежава дял от капитала на дружеството.
- ▶ Станимир Светлозаров Стоянов – Изпълнителен директор на Дружеството притежава 5,68% от капитала на Дружеството.

Дружеството не е предоставяло на членовете на Съвета на директорите опции върху свои ценни книжа. Не са налице договорености за участие на служителите в капитала на емитента, включително чрез издаване на акции, опции или други ценни книжа на емитента.

Членовете на съвета на директорите на Дружеството не притежават права, различни от правото на всеки акционер да придобиват акции и облигации на дружеството.

Между никой от членовете на съвета на директорите или свързани с тях лица не са сключвани договори с Дружеството, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, сключени през годината.

Наличие на клонове

През 2013 г. Дружеството няма открити клонове.

Изпълнение на програма за прилагане на МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

През 2013 г. Дружеството е прилагало стандартите за добро корпоративно управление при отношенията между управителните органи и акционерите на Дружеството.

Информация давана в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година

През 2013 г. Дружеството няма реализирани продажби и съветни приходи от продажби.

Информация относно приходите, разпределени по отделни категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителния дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице по отделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента

През 2013 г. Дружеството няма реализирани приходи от продажби.

Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента

През 2013 г. „РОЙ Пропърти Фънд“ АДСИЦ няма сключени договори от съществено значение.

Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или неговото дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента

Дружеството не е сключвало сделки със свързани лица през отчетния период.

Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи. Оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година

Към датата на изготвяне на този отчет не са настъпвали събития от необичаен характер и няма показатели от необичаен характер, които имат съществено влияние върху дейността, приходите и извършените разходи от емитента

Информация за сделки, водени извънбалансово

Дружеството не е водило извънбалансови сделки.

Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и чужбина, както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране

Няма такива.

Информация отонсно сключените от емитента, неговото дъщерно дружество или дружество майка договори в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставените гаранции и поемане на задължения

Няма такива.

Информация отонсно сключените от емитента, неговото дъщерно дружество или дружество майка договори в качеството им на заемодатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставените гаранции и поемане на задължения и целта, за която са били отпуснати

Няма такива.

Информация за използването на средствата от извършената нова емисия на ценни книжа през отчетния период

През 2013 г. не е извършвана нова емисия ценни книжа.

Анализ на съотношението между постигнатите финансо резултати отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани финансови прогнози за тези резултативи

Дружеството не е публикувало прогнози за финансовите резултати, отразени във финансовия отчет.

Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможности за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им

Управлението на финансовите ресурси на дружеството е консервативно, и в тази връзка не са налице заплахи и съответно не са необходими мерки за отстраняването им.

Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и неговата икономическа група

Не са настъпили такива.

Информация промените в управителните и надзорни органи през изминалата финансова година

През изминалата финансова година е извършена следната промяна в Съвета на директорите: – С решение на Общото събрание свикано извънредно и проведено на 11.12. 2013 година бе освободен от длъжността Председател на съвета на директорите Васил Станимиров Мирчев и на същата длъжност бе избран и назначен Евтим Борисов Гандев.

Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери или облигационери

Към 31.12.2013 г. на Дружеството не са известни договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на вземанията или задълженията надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство по отделно

Към датата на изготвяне на настоящия документ Дружеството не е страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства.

Данни за Директора за връзки с инвеститора

Бенчо Митев Бенчев

Телефон: 02/962 5226

Адрес за контакти: 1407 София, ул. Кораб Планина 27А, ет. 1

Анализ и разяснение на информацията по ПРИЛОЖЕНИЕ 11 ОТ НАРЕДБА 2

Информацията по Приложение №11 е посочена изчерпателно, като конкретните текстове от Устава на Дружеството, отнасящи се до съответното обстоятелство, са цитирани изцяло за по-голяма яснота.

Друга информация

Управителните органи на Дружеството смятат, че представената в този документ информация отразява обективно и изчерпателно дейността, състоянието и перспективите за развитие на Дружеството. Към датата на изготвяне на настоящия документ на управителните органи на Дружеството не е известна друга информация от съществено значение, която да бъде предоставена на неговите акционери.

30.01.2014 г.

Изпълнителен директор:

Станимир Зашев

Гл. Счетоводител:

