

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД” АДСИЦ

съгласно чл. 100о, ал.4, т.2 ЗППЦК и чл. 12 ал. 1, от НАРЕДБА № 2 на КФН от 01.01.2022 г. във връзка с чл. 100о1, ал.7 от ЗППЦК за периода 01.01.2021 г. – 31.12.2021 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 ЗДСИЦДС.

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 Пропърти Фънд” АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2021 г. – 31.12.2021 г.:

На 15.02.2021 Търговския регистър, издава акт за назначаване на Стоян Димитров Стоянов, за одитор който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ за 2020г.

На 18.05.2021 „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ извърши сделка по продажба на 7 броя поземлени имоти, с обща площ 15 036 кв.м, находящи се в гр. Белене, област Плевен, за обща сума в размер на 2 050 000 лв. без ДДС.

На 28.06.2021 г. Беше проведено Редовно Годишно Общо събрание на акционерите, на което бяха взети следните решения:

- Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите за дейността и управлението на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ за 2020 г. ;

- 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 2020 г. ;

- Общото събрание на акционерите на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ одобрява и приема проверения и заверен годишен финансов отчет на дружеството за 2020 г. ;

- Общото събрание на акционерите на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ приема Отчета на директора за връзки с инвеститорите през 2020 г. ;

- Общото събрание на акционерите на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ приема отчета на одитния комитет за дейността му през 2020 г.;

- Общото събрание на акционерите на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ взема решение печалбата за 2020 г., да бъде отнесена към неразпределена печалба от минали години. Дружеството не разпределя дивидент, като след преобразуване на печалбата, съгласно чл. 29. ал3. От ЗДСИЦДС, резултатът за разпределяне е отрицателна величина.;

- 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 2020 г. , като предлага да приеме решение за запазване на досегашния им размер.;

- Общото събрание на акционерите на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2020 г.;

- Общото събрание на акционерите на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ Избира за регистриран одитор г-н Стоян Стоянов с рег №043, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ за 2021г.

На 28.06.2021 г., “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ сключи договор за Кредит-овърдрафт в размер до 2 200 000 /два милиона и двеста хиляди/ лева, банка-кредитор е Централна Кооперативна Банка АД, срок за погасяване - 12 месеца, лихвен процент /РЛПККК (0,79%) плюс надбавка 1,41 пункта, но не по-малко от 2,2 % ДЛП плюс надбавка от 10 пункта/. Дружеството не е поемало други задължения за периода.

На 29.07.2021 г. е извършена продажба на инвестиционен имот – ХК „Делфин“ земя и сгради, притежаван от Дружеството, находящ се в гр. Варна, класифициран към 31.12.2020 като актив на разположение за продажба.

На 21.10.2021 г. е извършена продажба на инвестиционни имоти – земя и сграда, находящи се в с. Стоилово, община Малко Търново.

На 03.12.2021 г. беше проведено извънредно общо събрание на акционерите, на което бяха взети следните решения:

- Взимане на решение за овластяване на лицата, които управляват и представляват “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ за сключване на сделка по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

Важни събития, настъпили в Дружеството, след края на отчетния период

На 26.01.2022 г. Съвета на Директорите взема решение за свикване на извънредно Общо събрание на акционерите на 08.03.2022 г.

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 случаи, 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 - 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

Свързаните и/или заинтересовани лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 31 декември 2021 г. включват собствениците и ключовия управленски персонал са оповестени в Пояснение 24 от Междинния финансов отчет.

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

Вземанията и задълженията на Дружеството към 31.12.2021г. са оповестени в Пояснения 8, 12, 13 и 14 от Междинния финансов отчет.

Систематизирана финансова информация

Към момента на изготвяне на настоящия доклад за разглежданото тримесечие „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ има реализирана текуща печалба в размер на 1 806 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 61 017 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 31.12.2021 г. възлиза на 24 855 хил. лв.

28.01.2022 г.
гр. София

Изпълнителен директор:
/Николай Атанасов/