

„РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД” АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

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 01.01.2026 г. – 30.09.2026 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 инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване 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 01.01.2026 г. – 30.09.2026 г.:

Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро.

Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена перспективно.

На 30.01.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинните отчети за четвъртото тримесечие на 2025 г.

На 30.01.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен отчет за облигации за четвъртото тримесечие на 2025 г.

На 31.03.2026 г. Дружеството е представило одитиран Годишен финансов отчет за 2025 г.

На 30.07.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинните отчети за второто тримесечие на 2026 г.

На 30.07.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен отчет за облигации за второто тримесечие на 2026 г.

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

Няма важни събития настъпили след края на отчетния период.

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

1. 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, които оказват 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.

2. 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.

3. Политическият риск

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.

4. Макроикономическият риск

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.

5. 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.

6. Секторният 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.

7. Бизнес рискът

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;

8. Финансовият риск

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.

9. Ликвидните рискове

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.

10. 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.

11. Кредитният риск

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.

12. 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.

13. Геополитически рискове и несигурност

Към датата на изготвяне на финансовия отчети глобалната икономическа среда остава повлияна от повишена несигурност, обусловена от продължаващи геополитически напрежения, включително военния конфликт в Украйна, ескалиращите конфликти в Близкия изток, както и нарастващи търговски ограничения и санкционни режими. Тези обстоятелства оказват съществено влияние върху макроикономическата среда, като водят до повишена волатилност на енергийните и суровинните пазари, колебания в лихвените проценти и валутните курсове, затруднения във веригите на доставки и по ограничен достъп до финансиране в определени региони. В резултат на горепосочените фактори се наблюдава засилена несигурност по отношение на икономическите перспективи. Дружеството не е пряко засегнато от тези геополитически и макроикономически тенденции, но е възможно косвено те да повлияят на цените на имотите и на платежоспособността и планове на клиентите му и неметателите му.

Сделки със свързани и/или заинтересовани лица

Свързаните и/или заинтересовани лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 30.09.2026 г. включват собствениците и ключовия управленски персонал са оповестени в Пояснение 23 от Междинния финансов отчет.

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

Вземанията и задълженията на Дружеството към 30.09.2026 г. са оповестени в Пояснения 8, 12 и 13 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 370 хил.евро, която произтича от дейността на Дружеството.

1. Сума на активите

Към датата на изготвяне на доклада сумата на активите на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ е 28 875 хил.евро.

2. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството е в размер на 3 150 836.22 евро. Капиталът

на Дружеството е разпределен в 6 162 500 броя акции с номинална стойност 0,51 евро 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.

3. Собствен капитал

Собственият капитал на дружеството към 30.09.2026 г. възлиза на 13 839 хил. евро.

10.2026 г.
гр. София

Изпълнителен директор:.....

NIKOLAY
DIMOV
ATANASOV
Digitally signed by
NIKOLAY DIMOV
ATANASOV
Date: 2026.10.29
10:27:35 +02'00'

/Николай Атанасов/