

ПРОСПЕКТ

за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации

"РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ

ПО ЧЛЕН 14 ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

ОТ 14 ЮНИ 2017 ГОДИНА

Вид на предлаганите ценни книжа:	ОБИКНОВЕНИ, БЕЗНАЛИЧНИ, ПОИМЕННИ, СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ, ЛИХВОНОСНИ, ОБЕЗПЕЧЕНИ, НЕКОНВЕРТИРУЕМИ ОБЛИГАЦИИ
----------------------------------	--

Брой на листваните ценни книжа:	24 000
---------------------------------	--------

Номинална стойност на 1 облигация:	1 000 (хиляда) ЛЕВА
------------------------------------	---------------------

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни облигации, издадени от "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ („Дружеството“, „Емитентът“) съдържа цялата информация за Емитента, която съобразно конкретните особености на Емитента и ценните книжа, които са предмет за техническо листване, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние на Емитента и на правата, свързани с ценните книжа. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с целия Проспект.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО ѝ НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ №-Е/..... Г.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И СЪГЛАСУВАНОСТ. ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО УТВЪРЖДАВАНЕ НА ЕМИТЕНТА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

Членовете на Съвета на директорите на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ. Съставителите на финансовите отчети на Емитента отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а регистрираните одитори на Емитента – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети. Лицето гарантиращо ценните книжа отговаря солидарно с лицата по първото изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ.

03 Април 2025 г.

Инвеститорите могат да се запознаят с оригинала на настоящия документ, да получат безплатно копие от него, както и да получат допълнителна информация във връзка с него в офисите на:

ЕМИТЕНТ	"РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АД СИЦ	
	Адрес	гр. София, р-н Красно село, бул. „Христо Ботев“ № 17
	Телефон	+359 886 931 308
	Ел. поща	roy_dvi@abv.bg
	Web	www.roy-property-fund.com
	Лице за контакт	Цвета Кузмова
ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК	„ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД	
	Адрес	гр. Пловдив, ул. „Колю Фичето“ № 7А
	Телефон	+359 32 625 401; +359 32625 402
	Ел. поща	office@ugmarket.com
	Web	https://ugmarket.com
	Лице за контакт	Любомир Ламбрев- Инвестиционен консултант

Настоящият документ може да бъде намерен на интернет страницата на Дружеството (<https://roi-property-fund.com/>) и на страницата на Инвестиционен посредник „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД (<https://ugmarket.com/>) /Инвестиционния посредник, ИП/

Дружеството и упълномощеният ИП “Юг Маркет” ЕАД информират потенциалните инвеститори, че инвестирането в предлаганите ценни книжа е свързано с определени рискове. /Вж. т. 1. *Рискови фактори* от настоящия Проспект./

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ	6
РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ.....	6
РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	6
РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА	8
РАЗДЕЛ Г – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ	10
1.РИСКОВИ ФАКТОРИ	13
1.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ	13
1.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ (РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА)	20
1.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ.....	24
2. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЯ.....	27
2.1. ЛИЦА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА В ПРОСПЕКТА	27
2.2. ДЕКЛАРАЦИИ	28
2.3. ДОКЛАДИ, ИЗЯВЛЕНИЯ И ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА	28
2.4. КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН, ОДОБРИЛ ПРОСПЕКТА	28
3. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	30
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	30
4.1. ФИРМА И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА	30
4.2. СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА	30
5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	30
5.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ.....	30
6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	33
6.1. ПРОМЯНА В ПЕРСПЕКТИВИТЕ И ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ.....	33
6.2. ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ И КОЛЕБАНИЯ	33
7. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА.....	35
8. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ.....	35
8.1. УПРАВЛЕНСКИ ОРГАНИ.....	35
8.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ.....	36
9. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	36
9.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС..	36
9.2. Лица, които пряко или косвено притежават или упражняват контрол върху ЕМИТЕНТА.....	37
9.3 Договорености за промяна в контрола на ЕМИТЕНТА.....	37
10. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА	37

10.1. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ	37
10.2. ОДИТИРАНЕ НА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	41
10.3. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА	42
10.4. ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	42
11. НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ	42
12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	46
13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ	46
14. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ	46
14.1. ИНТЕРЕС НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ПРЕДЛАГАНЕТО	46
14.2. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА	46
15. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ	49
15.1. ОПИСАНИЕ НА ВИД И КЛАС	49
15.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, УРЕЖДАЩО СЪЗДАВАНЕТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	49
15.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТОВА ДАЛИ ЦЕННИТЕ КНИЖА СА ПОИМЕННИ ЦЕННИ КНИЖА	50
15.4. ОБЩА СУМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ	50
15.5. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА	50
15.6. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ	51
15.7. ОПИСАНИЕ НА СВЪРЗАНИТЕ С ОБЛИГАЦИИТЕ ПРАВА	51
15.8. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА	51
15.9. ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИИТЕ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ГЛАВНИЦА	54
15.10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА	57
15.11. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ	58
15.12. РЕШЕНИЯ, ОТОРИЗАЦИИ И ОДОБРЕНИЯ	60
15.13. ДАТА НА ЕМИСИЯТА	61
15.14. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ	61
15.15. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	62
15.16. ИДЕНТИФИКАЦИОННИ ДАННИ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ	65
16. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО	65
16.1. УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЕ ПОДЧИНЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО	65
16.2. ПЛАН НА РАЗПРОСТРАНЕНИЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ	65
16.3. ЦЕНА	66
16.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ	66
16.5. ИМЕ И АДРЕС НА ДЕПОЗИТАРИТЕ	66

17. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО	66
17.1. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ОБЛИГАЦИИТЕ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ	66
17.2. ВСИЧКИ РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ, ПАЗАРИ НА ТРЕТИ ДЪРЖАВИ ИЛИ ПАЗАРИ ЗА РАСТЕЖ, НА КОИТО ВЕЧЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС	67
17.3. ИМЕ И АДРЕС НА ЛИЦА, ПОЕЛИ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО ПОСРЕДНИЦИ ПРИ ТЪРГУВАНЕ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР, КАТО ПРЕДОСТАВЯТ ЛИКВИДНОСТ	67
17.4. ЕМИСИОННА ЦЕНА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	67
18. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	67
18.1. КОНСУЛТАНТИ.....	67
18.2. ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ	67
18.3. КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ЕМИТЕНТА	67
19. ГАРАНЦИИ	68
19.1. СЪЩНОСТ НА ГАРАНЦИЯТА	68
19.2. ОБХВАТ НА ГАРАНЦИЯТА.....	68
19.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГАРАНТИРАЩОТО ЛИЦЕ	69
19.4. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	84
19.5. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ.....	84
20. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	84
20.1. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ	84
20.2. ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	86
20.3. ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ.....	86
20.4. ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО..	87
20.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....	87
20.6. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР	129
20.7. ДАННИ ЗА ТРЕТИТЕ ЛИЦА ПО ЧЛ. 27, АЛ. 4 ОТ ЗДСИЦДС	130
20.8. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА ВЗЕМАНИЯТА ИЛИ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ	136
20.9. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	137
20.10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЪРГОВСКИТЕ ДРУЖЕСТВА (СПЕЦИАЛИЗИРАНИ ДРУЖЕСТВА) ПО ЧЛ. 28, АЛ. 1 ОТ ЗДСИЦДС, В КОИТО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ УЧАСТВА/ПРИТЕЖАВА	138
20.11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУГИТЕ ДЪРЖАВИ ЧЛЕНКИ, В КОИТО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ ВЪЗНАМЕЛЯВА ДА ПРИДОБИВА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....	138
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1	139
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2	140
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3	141

РЕЗЮМЕ

РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ**А.1 Наименование и ISIN на ценната книга**

Емитент на облигациите е "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ. Облигациите са с ISIN код BG2100039242. CFI код: DBVUFR. FSN код: ROJPROPARTI /VARBD 20320924.

А.2 Идентификационни данни и данни за контакт на Емитента

"РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел, учредено и лицензирано в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 175234826, и с LEI код 8945007RRL26YG3RE916.

Данни за контакт: гр. София, р-н Красно село, бул. „Христо Ботев“ № 17; Телефон +359 886 931 308; Ел. поща roy_dvi@abv.bg; Web www.roy-property-fund.com; Лице за контакт Цвета Кузмова.

А.3 Идентификационни данни и данни за контакт на инвестиционния посредник

Инвестиционен посредник, който ще обслужва допускането до търговия на облигациите е ИП "Юг Маркет" ЕАД, ЕИК 115156159, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. Колю Фичето № 7А, телефон +359 32 625 401; Ел. поща office@ugmarket.com; Web www.ugmarket.com; Лице за контакт Васил Атанасов.

А.4 Идентификационни данни и данни за контакт на компетентен орган, потвърдил Проспекта

Комисия за финансов надзор („КФН“). Адрес: гр. София, п.к. 1000, район Оборище, ул. „Будапеща“ № 16; тел.: +359 2 9404 999 интернет адрес: www.fsc.bg; e-mail: delovodstvo@fsc.bg

А.5 Дата на потвърждение на проспекта

Проспектът е потвърден от с Решение №-Е/..... г. на КФН.

А.6 Предупреждения

Настоящото Резюме към Проспекта следва да се чете като въведение към Проспекта. Всяко решение да се инвестира в облигации следва да се основава на задълбочен и внимателен преглед от страна на потенциалните инвеститори на целия Проспект, включително на всички документи, които са част от него чрез препращане, и всяко допълнение в Проспекта, което може да бъде направено. Инвеститорите в облигации следва да имат предвид, че могат да загубят целия инвестиран капитал или част от него. Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в Проспекта, ищецът инвеститор, съгласно националното право, може да отговаря за поемането на разностите във връзка с превода на Проспекта преди да започне съдебното производство. Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили Резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на Проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на Проспекта, или когато – разглеждано заедно с останалите части на Проспекта – не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в облигации.

РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА**Б.1 Кой е емитентът на ценните книжа?**

"РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел, учредено и лицензирано в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 175234826, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1606, р-н Красно село, бул. "Христо Ботев" № 17. Дружеството е с LEI код 8945007RRL26YG3RE916. Правно организационната форма на Емитента е дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ). "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС).

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ има за основна дейност: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и вещни 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.

Основни акционери и отношения на контрол

Акционерите, притежаващи пряко над 5 на сто от акциите с право на глас на Емитента към датата на проспекта са следните:

- Тексим банк АД чрез пряко акционерно участие, притежава 503 250 броя акции, представляващи 8,17 % от капитала на „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ;
- УПФ „Съгласие“, чрез пряко акционерно участие, притежава 573 000 броя акции, представляващи 9.30 % от капитала на „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ;
- УПФ „ЦКБ-Сила“, чрез пряко акционерно участие, притежава 423 600 броя акции, представляващи 6.87 % от капитала на „РОЙ

ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ;

• УПФ „Бъдеще“, чрез пряко акционерно участие, притежава 359 654 броя акции, представляващи 5.84 % от капитала на „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ;

• „Реал Финанс Асет Мениджмънт" АД, чрез управляваните от него фондове, притежава 494 340 броя акции, представляващи 8,02 % от капитала на „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ, както следва: Акционерно участие чрез ДФ „Квест Вижън“, притежава 162 245 броя акции, представляващи 2,63 % от капитала на „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ; Акционерно участие чрез ДФ „Прайм Асетс“, притежава 332 095 броя акции, представляващи 5,39 % от капитала на „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ;

Изброените по-горе акционери, които притежават пряко над 5 на сто от капитала не са свързани лица по смисъла на §1, т.13 от ДР на ЗППЦК.

На Емитента не са известни други юридически лица, които притежават непряко или чрез свързани лица над 5 % участие в капитала на Дружеството или акции, които подлежат на оповестяване съгласно приложимото българско законодателство.

Информация за основните управляващи директори на Емитента

Дружеството се управлява по едностепенна форма на управление, съгласно изискванията на ЗДСИЦДС. Съветът на директорите е в състав:

Илия Нешев Каранешев – Председател на Съвета на директорите;

Николай Димов Атанасов – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите и

Таня Димитрова Анастасова – член на Съвета на директорите.

Дружеството се управлява и представлява от Изпълнителния директор Николай Димов Атанасов.

Информация за законово определените одитори на Емитента

Годишният финансов отчет на Емитента за 2024 г. са одитирани от "Филипов Одитинг" ООД, одиторско дружество с рег. №168.

Регистриран одитор, отговорен за одита е Моника Ивелинова Асенова - дипломиран експерт счетоводител с диплома № 0846 , като регистриран одитор член на института на дипломираните експерт счетоводители в България, с адрес за кореспонденция: гр. София 1407, бул. "Черни връх" № 65А, ет. 3, оф. 12 и 13.

Б. 2 Каква е основната финансова информация относно Емитента?

Отчет за доходите (хил. лв.)	2024	2023
Печалба преди данъци	110	105
Общ всеобхватен доход	110	105
Счетоводен баланс (хил. лв.)	2024	2023
Общо активи	60 650	46 997
Собствен капитал	25 907	25 797
Нетни финансови задължения (дългосрочен дълг плюс краткосрочен дълг минус пари и парични еквиваленти)	34 606	21 034
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/ текущи пасиви)	3.86	1.00
Коефициент на задлъжнялост (общо пасиви/ акционерен капитал)	1.34	0.82
Коефициент на лихвено покритие (оперативна печалба/ разход за лихви)	1.16	1.18
Отчет за паричните потоци (хил. лв.)	2024	2023
Нетни парични потоци от оперативна дейност	1 286	1 103
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(13 963)	4 951

Нетни парични потоци от финансова дейност	12 648	(5 955)
---	--------	---------

Финансовата информация е извлечена от годишните одитирани неконсолидирани финансови отчети на Емитента за 2024 и 2023 г.

Б.3 Кои са основните рискове, характерни за Емитента?

Инвестирането в облигации е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите облигации, преди да вземат решение да придобият ценни книжа, емитирани от Дружеството.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от минали резултати в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Всеки един от рисковете в Проспекта може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние, бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книжа на Емитента може да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

Ключова информация за ключовите рискове, специфични и свойствени за емитента или неговия отрасъл

1. Систематични рискове – макроикономически риск и пандемията от COVID-19; политически риск и риск от военният конфликт на територията на Република Украйна; риск, свързан с безработицата, кредитен риск; риск от изменения на пазарните лихвени; инфлационен риск.
2. Несистематични рискове – рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове); рисковете свързани с управленска политика на Дружеството; кредитен риск; лихвен риск; ликвиден риск.

РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

В.1 Какви са основните характеристики на ценните книжа?

Описание на вида и класа ценни книжа

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми и обезпечени. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Към момента на изготвяне на настоящия документ емисията облигации имат присвоен ISIN код. ISIN кодът е BG2100039242. CFI код: DBVUFR. FISN код: ROJPROPARTI /VARBD 20320924.

Облигациите от настоящата емисия са емитирани в български лева. Номиналната стойност на една облигация е 1000 лева. Общата номинална стойност на емисията е 24 000 000 лева. Броят на облигациите е 24 000. Срокът на емисията изтича 96 месеца след сключването на облигационния заем.

Дата, от която тече срокът на падежа: 24.09.2024 г. (датата на регистрация на облигационната емисия в ЦД). Падеж на главницата: Главницата по облигационния заем се погасява по следния начин: Първа, втора трета година – гратисен период без погашения по главницата, а от четвъртата до осмата година - десет плащания по главницата, всяко на стойност 2 400 000 (два милиона и четиристотин хиляди) лв.

Описание на правата, свързани с ценните книжа

Индивидуални имуществени права:

1. Право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните Облигации;
2. Право на вземане за лихви по притежаваните Облигации;
3. Предимствено право на удовлетворяване при ликвидация или несъстоятелност на дружеството преди вземанията на акционерите.

Неимуществени права:

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия облигации формира свое общо събрание на облигационерите.

1. Право на участие в Общото събрание на облигационерите по Емисията;
2. Право да се иска свикване на Общо събрание на облигационерите по Емисията;
3. Право на информация;
4. Право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане.

Ред на вземанията в капиталовата структура на Емитента в случай на неплатежоспособност

В случай на ликвидация на Емитента, притежателите на Облигации ще бъдат удовлетворени за вземанията си, произтичащи от Облигациите, преди акционерите на Дружество.

В производство по несъстоятелност на Емитента, при извършване на разпределение на осребреното имущество вземанията по настоящата емисия облигации се изплащат по реда на чл. 722, ал. 1, т. 8 от Търговския закон.

Ограничения върху свободното прехвърляне

Съгласно Решението на компетентния орган на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Емитентът се задължава да предприеме необходимите мерки за регистрацията на емисията за търговия на Българска фондова борса АД не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем.

Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция финансови инструменти, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен заповест. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху финансовите инструменти не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи. Ограниченията по прехвърлянето на зложени финансови инструменти не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната за прехвърляне на зложени финансови инструменти не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на зложния кредитор върху предоставените в залог по Закона за договорите за финансово обезпечение финансови инструменти, в който случай зложният кредитор има право да ги прехвърли. Търгуването на облигациите ще бъде прекратено пет дни преди датата на падеж на настоящата емисия.

Политика по отношение на дивидентите или изплащането

Облигационният заем е определен за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания. Лихвеният процент по облигациите и е равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.25 %, но не по-малко от 3.00 % и не повече от 5.00 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Датите на лихвените плащания са: 24.03.2025, 24.09.2025, 24.03.2026, 24.09.2026, 24.03.2027, 24.09.2027, 24.03.2028, 24.09.2028, 24.03.2029, 24.09.2029, 24.03.2030, 24.09.2030, 24.03.2031, 24.09.2031, 24.03.2032, 24.09.2032. Датите на главничните плащания са: 24.03.2028, 24.09.2028, 24.03.2029, 24.09.2029, 24.03.2030, 24.09.2030, 24.03.2031, 24.09.2031, 24.03.2032, 24.09.2032.

В.2 Къде ще се търгуват ценните книжа?

Емитентът ще поиска допускане на емисията облигации до търговия на регулирания пазар на финансови инструменти, организиран от „Българска Фондова Борса“ АД. Емисията облигации не е обект на заявление за допускане до търговия с оглед на тяхното разпространение на пазари за растеж на МСП или на МСТ.

В.3 Какви са основните рискове, характерни за ценните книжа?

Инвестирането в облигации е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за облигациите, преди да вземат решение да придобият ценните книжа.

- риск от евентуална невъзможност от страна на емитента да извърши плащанията по главницата и/или лихвите по облигациите;
- риск, свързан с плащането на нефиксирана (плаваща) лихва по емисията;
- риск от евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем;

В.4 Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 24 000 000 лв., включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ е сключил със ЗАД „Армеец“ АД и ще поддържа застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането. След изтичане на 365-дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът е планирал да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите, като към датата на Проспекта обезпечението не е заменено с ипотека на недвижими имоти.

Довереникът на облигационерите ще предприеме действия по свикване на Общо събрание на облигационерите за вземане на решение за замяна на обезпечението от застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане към първи по ред ипотеки върху недвижими имоти, учредени в полза на Довереника на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Веднага след провеждането на ОСО и вземане на решение за промяна на обезпечението, Емитентът се ангажира в кратки срокове да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за учредяване на ипотеки върху недвижими имоти в полза на довереника на облигационерите, като вижданията на СД е това да се случи не по-късно от м.септември 2025 г.

"ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД е вписано в Търговския регистър с ЕИК: 121076907. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2. Дружеството получава разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15.06.1998 г. на Националния съвет по застраховане, като впоследствие лицензите са разширени за всички видове застраховки по Раздел II на Приложение № 1 от Кодекса за застраховането. ЗАД „Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Наименованието на последното не е променяно. Идентификационен код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300Y18EYSOGWKS48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44.

Годишният одитирани финансови отчет на Гаранта за 2024 г. е изготвен в съответствие с изискванията на МСС, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз.

Дружеството застрахова и презастрахова по следните видове застраховки: Застраховка „Злополука“; Застраховка на сухопътни превозни

средства без релсови превозни средства; Застраховка на плавателни съдове; Застраховка на товари по време на превоз; Застраховка „Пожар“ и „Природни бедствия“; Застраховка „Щети на имущество“; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на МПС; Застраховка „Обща гражданска отговорност“; Застраховка „Помощ при пътуване“; Застраховка на летателни апарати; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаване и използване на летателни апарати; Застраховка на кредити; Застраховка „Заболяване“; Застраховка на релсови превозни средства; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на плавателни съдове; Застраховка на гаранции; Застраховка на разни финансови загуби; Застраховка на правни разноски (правна защита). Дружеството не може да извършва застраховки по живот.

Оперативни резултати и финансов резултат към 31.12.2024 г.

„ЗАД Армеец“ АД отчита за 2024 година нетен финансов резултат печалба в размер на 11 634 хил.лв. спрямо 2023 г., когато финансовият резултат е бил печалба в размер на 10 826 хил.лв. Увеличението в нетния финансов резултат се дължи най-вече на значително подобреният нетехнически резултат през периода.

Активи и пасиви към 31.12.2024 г.

Активите на „ЗАД Армеец“ АД към 31 декември 2024 година са в размер на 453 509 хил.лв. спрямо 394 196 хил.лв. към 31.12.2023 година. Ръстът се дължи в увеличението на инвестициите, в т.ч. срочните депозити в кредитни институции и инвестиции в колективни инвестиционни схеми. Видно е, че стратегията на Групата е да повишава ликвидните си активи, с цел подобрение на платежоспособността. Делът на собствения капитал в източниците на финансиране се запазва относително постоянен и на сравнително добро равнище, което предполага умерена степен на финансова независимост и възможности за маневриране при избора на активи, в които дружеството да инвестира. Възвръщаемостта на собствения капитал може да се определи като умерена и на относително добри нива. Основно перо в пасива заемат Пасиви по издадени застрахователни договори, които за периода повишават стойността си и продължават да бъдат в приемливи граници. Това показва, че платежоспособността на компанията остава висока, с което е гарантирала плащания на застрахователни обезщетения или суми, които е възможно да възникнат текущо и в бъдеще, т.е. да покрият стойността на всички поети от застрахователите задължения, които те очакват да изпълнят в бъдеще по влезли в сила застрахователните договори при настъпване на застрахователни събития, разходите, свързани с изпълнението на тези задължения, както и стойността на възможното неблагоприятно отклонение от това очакване. „ЗАД Армеец“ АД е с умерена активизация по отношения на привличането на външно финансиране, като към края на 2024 г. пасивите са в размер на 327 400 хил.лв., спрямо края на 2023 г., когато са били в размер на 279 721 хил.лв. Като цяло задлъжнялостта е умерена и добре контролирана.

Основни рискове за лицето гарантиращо ценните книжа:

Подписвачески риск

Подписвачески риск е основният риск за „ЗАД „АРМЕЕЦ““ АД, тъй като е свързан с основната дейност на компанията, конкретно с процесите и адекватно ценообразуване на застрахователните продукти имащо за цел постигане на рентабилност и стабилност на компанията. Основният риск за Гаранта е рискът от загуби, причинени от неблагоприятни промени на застрахователните или презастрахователните задължения, в резултат на неадекватно ценообразуване или грешни допускания при изчисляване на техническите резерви.

Пазарен риск:

Всички търгуеми финансови инструменти са изложени на пазарен риск, който представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност в следствие на бъдещи промени в пазарните условия. Финансовите инструменти се оценяват по справедлива стойност и всички промени в пазарните условия се отразяват директно в Отчета за всеобхватния доход. Притежаваните от Гаранта финансови инструменти се управляват, отчитайки променящите се пазарни условия. Експозициите към пазарен риск се управляват в съответствие с утвърдените лимити, съобразени с изискванията на застрахователното законодателство. За намаляване на пазарния риск дружеството се стреми максимално да диверсифицира инвестициите в портфейла спрямо определен икономически сектор, икономическа структура или емитент. За периода от създаване на Гаранта до датата на изготвяне на настоящия Проспект, предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходимо и целесъобразно извършването на хеджиране на риска. За избягване на риска от концентрация, Гаранта се стреми да спазва заложените ограничения за инвестиране на застрахователните резерви.

РАЗДЕЛ Г – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ

Г.1 При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?

Облигациите са емитирани при условията на частно предлагане и за тях се изисква допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти. Придобиването на облигации може да се осъществи от притежателите на облигации след като те бъдат регистрирани за търговия на БФБ.

Г.2 Защо е съставен този проспект?

Емитентът е поел задължението да предприеме всички необходими правни и фактически действия с оглед на това да осигури, че Облигациите от Емисията ще бъдат допуснати до търговия на БФБ в срок от 6 (шест) месеца след датата на издаването ѝ.

Подписката за пласиране на облигациите от настоящата емисия приключва успешно. Дружеството успява да пласира 24 000 облигации от първоначално предложените 24 000 облигации. Средствата от облигационния заем ще бъдат използвани за покриване на разходите по емисията, погасяване на текущи задължения и в съответствие с текущата инвестиционна стратегия на емитента съобразно притежавания от Дружеството лиценз.

Цел на облигационния заем: набраните от емисията средства ще бъдат използвани за дейността на дружеството, включително:

☐ придобиване на недвижими имоти и дялови участия в капитала на дружества, отговарящи на изискванията на ЗДСИЦДС за специализирани дружества;

☐ погасяване на задължения, включително и за текущи задължения на дружеството и покриване на разходи, свързани с реализиране на облигационната емисия

Погасяване на банкови кредити на Емитента	9 288 928 лв.
Придобиване на недвижими имоти	13 556 407 лв.
Погасяване на текущи задължения	1 003 593 лв.
Застрахователна премия, свързана с обезпечението на настоящата облигационна емисия	62 717.42 лв.
Възнаграждение на ИП „АВС Финанс“ АД (довереник)	7 712.48 лв.
Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар	37 488.60 лв.
Общо	23 956 846.50 лв.

Дружеството е изразходвало 8 780 453 лв. от средствата от набрания облигационния заем за придобиване на недвижим имот находящ се в с. Рогош, общ. Марица, обл. Пловдив.

Дружеството е изразходвало 2 743 638 лв. от средствата от набрания облигационния заем за придобиване на недвижим имот находящ се в с. Царацово, общ. Марица, обл. Пловдив.

Дружеството е изразходвало 2 032 316 лв. от средствата от набрания облигационния заем за придобиване на недвижим имот находящ се в с. Царацово, общ. Марица, обл. Пловдив.

Преценката за придобиванията е на ръководството на Емитента. Насрещните страни по договорите не са свързани лица с Емитента.

Дружеството е изразходвало 7 208 600 лв. от средствата от набрания облигационния заем за погасяване на банков кредит.

Дружеството е изразходвало 2 080 328 лв. от средствата от набрания облигационния заем за погасяване на банков кредит овърдрафт.

Дружеството е изразходвало 1 003 593 лв. от средствата от набрания облигационния заем за погасяване на текущи задължения, свързани с дейността на Емитента. Погасените задължения включват разходи за охрана, задължения към Обслужващото дружество, лихви по кредити, разходи по ипотека, данъци, нотариални такси и такси по вписване в ТР за придобитите имоти, адвокатски хонорари, местни данъци и такси и др.

Към датата на настоящия проспект, набраните средства са използвани от Дружеството съобразно преценка на неговото ръководство съгласно посочените по-горе цели.

Към датата на проспекта по описаните предназначения са разходвани 23 956 846.50 лв. Нетният размер на постъпленията от емисията в "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ възлиза на 23 962 511.40 лв. Неизразходваната част от набраните средства ще бъде разходвана от Дружеството съобразно преценка на неговото ръководство съгласно посочените в предложението цели.

При емитирането на корпоративните облигации на „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ бяха и ще бъдат извършени разходи свързани с емитирането, които са посочени по-долу в таблица.

Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар

Разходи	Стойност /в лева/
Такса за регистрация на ISIN, CFI и FISN код на емисията в ЦД	275.00
Такса за регистрация на емисията в ЦД	2 013.60
Възнаграждение на ИП „Юг Маркет“ ЕАД за организиране на частното предлагане на облигациите и изготвяне на проспект	24 000.00
Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ	1 200

Такса потвърждаване проспект в КФН	10 000
Общо	37 488.60
<p>Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 37 488.60 лв. или 1.562 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 24 млн. лв. представляват 0.16 %. Нетният размер на постъпленията от емисията в „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ възлиза на 23 962 511.40 лв. Част от горепосочените разходи вече са заплатени, останалите Емитента ще финансира с неизползваните средства от емисията.</p> <p>Този проспект е изготвен единствено в интерес на инвеститорите, записали облигации в процеса на емитиране на облигационния заем. Счита се, че след допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар ще се подобри тяхната обща ликвидност. Допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар не е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент.</p> <p>Към момента на изготвяне на коригирания проспект не са постъпвали искания за обратно изкупуване от записалите облигационери съгласно чл.100а,ал.2 от ЗППЦК.</p> <p>Не е налице потенциален конфликт на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите на Емитента към Емитента и техните лични интереси и/или други задължения.</p>	

1. РИСКОВИ ФАКТОРИ

При инвестирането в ценни книжа инвеститорите трябва да отчетат много на брой и различни по тип рискове. Целта на предоставената в Проспекта информация е да даде на потенциалните инвеститори цялата необходима информация, преди да вземат решение да придобият ценни книжа на Емитента.

Препоръчително е всеки инвеститор да прочете представената по-долу информация и да разгледа възможната инвестиция според собствените си инвестиционни намерения и ограничения, готовност за поемане на риск и очакваната възвращаемост на инвестицията. След допускане на емисията до търговия на регулиран пазар всеки инвеститор следва да се запознае с информацията относно търговията на БФБ с цел по-ясно разбиране и приемане на описаните по-долу рискове.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Емитента могат да се различават съществено от предишни резултати като следствие на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Всеки един от рисковете в Проспекта може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние и бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книги на Емитента може да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

Рисковете могат да бъдат класифицирани по видове в зависимост от техния характер и проявление.

Класифициране на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде избегнат, респективно минимизиран. По този критерий рисковете могат да се разделят както следва:

Систематични рискове – зависещи от колебанията в икономиката, които могат да бъдат отчетени от Емитента и да се съобрази с тях, но не би могъл да им влияе;

Несистематични рискове (рискове, свързани с емитента) – специфични за самия Емитент и отрасъла, в който той развива дейността като съществува възможност да бъдат управлявани. Те представляват частта от общия инвестиционен риск.

Последователността в представянето на рисковите фактори по категории отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към датата на съставяне на Проспекта, както и вероятността те да се случат на практика. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му

1.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Основните методи за ограничаване влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели. Тези рискове се отнасят до всички стопански субекти в страната и/или региона.

Макроикономически риск

Това е рискът от макроикономически колебания, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и други. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

Според прогнозата на БНБ за основни макроикономически показатели, изготвена към 8 ноември 2024 г., „Растежът на външното търсене на български стоки и услуги през 2024 г. ще бъде по-нисък спрямо заложения в макроикономическата прогноза от юни 2024 г. Въз основа на допусканията се предполага външното търсене да нарасне с 1.2% през 2024 г., след което растежът му да се ускори до 3.5% и 3.6% през 2025 г. и 2026 г. Очакванията на пазарните участници са за понижение на годишна база на цените в евро на енергийните суровини на международните пазари през целия прогнозен период. Въпреки това, предвид допусканията за повишение на цените на неенергийните суровини, претеглените по значимост за международната търговия на България цени на суровините в евро се очаква да нараснат с около 1.6% през 2024 г. и с темпове между 2.2% и 3% през 2025 г. и 2026 г. Очакванията на пазарните участници са за продължаващо понижаване на краткосрочните лихвени проценти в еврозоната през целия прогнозен хоризонт.

През 2024 г. очакваме растежът на реалния БВП на България да възлезе на 2.2%. Основен положителен принос за този растеж ще имат частното потребление и изменението на запасите, докато приносът на публичните инвестиции и на нетния износ се очаква да е отрицателен. Прогнозираното увеличение на потребителските разходи през 2024 г. се дължи най-вече на нарастването на заетостта и на заплатите в реално изражение, както и на по-високите социални трансфери към домакинствата. Растежът на реалния БВП се очаква постепенно да се ускори до 2.7% през 2025 г. и 3.4% през 2026 г., като тази динамика ще се определя главно от заложения профил на инвестициите общо в икономиката и от прогнозираното по-съществено ускоряване на растежа на износа на стоки и услуги през 2026 г. Същевременно частното потребление ще продължи да има най-голям принос за нарастването на реалния БВП през 2025 г. и 2026 г.

Годишната инфлация се очаква да възлезе на 1.9% в края на 2024 г. (спрямо 5.0% в края на 2023 г.), а средногодишната инфлация да се забави до 2.5% (спрямо 8.6% през 2023 г.). Прогнозираното забавяне на инфлацията в края на 2024 г. отразява главно понижението на цената на петрола на международните пазари и поевтиняването на внасяните в страната промишлени стоки. Факторите, които ще продължат да оказват натиск за повишаване на цените както в краткосрочен, така и в средносрочен период, остават прогнозираните високи темпове на растеж на разходите за труд на единица продукция и на частното потребление. В резултат на това се предвижда групите на услугите и храните да продължат да имат най-висок положителен принос за общата инфлация през периода 2024–2026 г., следвани от групата на стоките и услугите с административно определяни цени. Очакваме темпът на нарастване на ХИПЦ да се ускори до 2.5% в края на 2025 г. и да възлезе на 2.4% в края на 2026 г.

Според есенната макроикономическата прогноза на МФ се очаква умерено подобрение на външната среда през прогнозния период. Темпът на икономически растеж в ЕС ще се ускори през 2025–2026 г., но ще остане под средните стойности от периода преди пандемията. Очаква се поевтиняване на международните цени както на петрола, така и на неенергийните суровини в периода до 2028 г. В прогнозата са взети под внимание и ревизираните редове от данни по Националните сметки, публикувани от Националния статистически институт на 18 октомври 2024 г. Според тях най-значителна е промяната в отчетните числа за 2023 г., като номиналната стойност на БВП е по-висока с 1.5 млрд. лв., а реалният растеж на БВП е ревизиран от 1.8 на 1.9%. Растежът на БВП на България се очаква да достигне 2.2% през 2024 г., след отчетени 2.1% за деветмесечието. Растежът на икономиката ще се повиши до 2.8% през 2025 г. и 3% през 2026 г., като ускорението ще е движено от по-високи публични инвестиции и износ. Растежът на заетите се очаква да бъде 0.6% през 2024 г. и 0.5% през 2025 г., като водещ сектор за увеличаване на броя на работните места ще бъде този на услугите. Коефициентът на безработица ще намалява с по 0.1 пр.п. през 2024 и 2025 г. и се прогнозира да достигне съответно 4.2 и 4.1%. Прогнозата за нарастването на компенсацията на един нает е 14.3% през 2024 г. За 2025 г. се очаква растежът да достигне 9.1%, като основен принос ще има увеличението на минималната работна заплата от началото на годината и увеличаването на работните заплати в някои дейности от обществената сфера. Процесът на намаление на годишния темп на инфлация в страната, наблюдаван от последното тримесечие на 2022 г., се запази и през 2024 г. Очаква се средногодишната инфлация да достигне 2.6%, а през 2025 г. да се забави до 2.4%. Нарастването на цените на услугите ще има водещ принос за формиране на инфлацията, повлияни от нарастването на разходите за труд в икономиката.

През прогнозния период се очаква запазване на устойчивата външна позиция на страната. Дефицитът по текущата сметка ще се увеличи от 0.8% от БВП през 2024 г. до 3.7% от БВП през 2028 г. с изпреварващото нарастване на вноса спрямо износа на стоки. Нарастването на кредита за частния сектор остана силно и в края на 2024 г. се прогнозира да възлезе на 12.7%. През 2025 г. вземанията от частния сектор ще се забавят до 11.5%. По-голям принос за това ще има забавеното нарастване на кредитите за домакинства предвид по-ниския очакван темп на увеличение на компенсациите на наетите. Вземанията от предприятия се очаква леко да се ускорят, подкрепени от активизирането на инвестиционната активност.

Липсата на стабилна дългосрочна икономическа политика създават несигурност при очакванията за формиране на данъчното законодателство, което влияе на Дейността на Емитента.

Пандемията от COVID-19 като част от макроикономическия риск.

На 05.05.2023 г. Световната здравна организация (СЗО) съобщи, че COVID-19 вече не представлява извънредна ситуация за здравето в световен мащаб. И преди това решение, от лятото на 2022 г. в България пандемията от COVID-19 е с нисък ефект върху здравната система, като доминираха вариантите на Omicron, които се характеризират с висока разпространяемост и увеличаващи се случаи на заразени, но с нисък процент тежко болни и починали. Въпреки посоченото по-горе пандемия на нов вариант на COVID-19 не може да бъде изключен, като при него е възможен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента.

Политически риск

Този показател измерва рискът, произтичащ от политическите процеси в страната:

- ☐ риск от политическа дестабилизация,
- ☐ промени в управлението,
- ☐ законодателната политика,
- ☐ икономическата политика,
- ☐ данъчната система.

Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика, както и от привнесени външнополитически фактори и кризи. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата. Политическата обстановка в страната към настоящия момент е стабилизирана. На 27 октомври 2024 г. бяха проведени седми парламентарни избори в рамките на едва 3 години. Това отдалечи страната ни от присъединяване към Еврозоната.. На 16.01.2025 г. беше избрано ново редовно правителство с премиер Росен Желязков. В него са включени представители от ГЕРБ-СДС, БСП и „Има такъв народ“. Очаква се това да внесе стабилност в страната,като засега началото на 2026г. е реално за присъединяването ни към Еврозоната.

От 01.01.2025г. минималната работна заплата се увеличи на 1077лв.На 21.03.2025г. Парламентът прие Закона за държавния бюджет за 2025г.,в който е заложено и увеличение на максималния осигурителен доход.

Военен конфликт на територията на Република Украйна и други конфликти

Към момента е налице изострена политическа обстановка по отношение на Руската Федерация и останалия свят, във връзка с предприетата от нея военна операция срещу Република Украйна. След САЩ лидерите на ЕС постигнаха консенсус за налагане на безпрецедентни икономически санкции срещу Руската Федерация заради офанзивата на руските сили. Ситуацията доведе до рязко поскъпване на основната групи суровини: природния газ, петролът (същият достигна своя връх от 2014 г. - над 100 долара), на хранителните суровини - пшеница, соя, както и по отношение борсовите цени на производствените метали.

Военният конфликт между Русия и Украйна е събитие, което ще продължи да оказва изключително отрицателно общо въздействие върху европейската и в по-малка степен върху световната икономика през следващите години, дори и при приемане на хипотезата за приключването му в средносрочен план. Вследствие на конфликта възникнаха инфлационни процеси и се стигна до намаляване размера на инвестициите. Това от своя страна доведе до проблеми, свързани със събираемостта на вземанията. Засиленият бежански поток към съседните на Украйна страни, България и останалата част от Европа също допринесе за негативното влияние на този фактор. Не трябва да се подценява и хипотезата конфликтът да продължи достатъчно дълго време, като се превърне в постоянен конфликт без активни военни действия, което да промени значително и дългосрочно пазарите и инвестициите в региона.

Към момента на съставяне на този Документ за допускане Емитентът няма експозиции към клиенти от Русия и Украйна и не търпи преки ефекти върху дейността си. Горепосочените фактори могат да рефлектират значително върху дейността, основно в негативен аспект, изразяващ се във възможни смущения в планираните постъпления, поради общото нарастване на несигурността и същественото влошаване на инвестиционната среда, така и във възможно затягане на кредитирането и/или повишение на лихвените нива.

През октомври 2023 г. ескалира военния конфликт между Израел и Ивицата Газа, а напрегнатата обстановка в района на Червено море предизвика сътресения в световната икономика, особено в европейската. През 2024 г. конфликта се разрастна, като обхвана и Ливан. Към настоящият момент има опити за успокояване на обстановката, но като цяло тя остава нестабилна.

В началото на декември 2024 г. беше свален режимът на Башар Асад в Сирия. Сега голямата неизвестна е какво следва за разкъсваната от гражданска война държава. Развитието до голяма степен ще зависи от това доколко бунтовниците са в състояние да упражняват ефективен контрол над институциите.

Риск, свързан с безработицата

Рискът, свързан с безработицата е обособен от намаляване реалната покупателна сила на част от икономическите субекти (намаляване на реалното съвкупно търсене в икономиката) в резултат на спада при търсенето на труд. Спадът на търсенето на трудови ресурси на пазара може да е резултат от структурни промени в икономиката, поради навлизането на икономическия цикъл в кризисна фаза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и други.

По данни на НСИ през четвъртото тримесечие на 2024 година всички коефициенти изследващи безработицата намаляват в сравнение със същия период на 2023 г.

☐ Коефициентът на безработица е 3.8%, или с 0.4 процентни пункта по-нисък в сравнение с четвъртото тримесечие на 2023 година.

☐ Коефициентът на заетост за населението на възраст 15 - 64 навършени години нараства с 0.2 процентни пункта в сравнение със същото тримесечие на 2023 г. и достига 70.7%.

☐ Коефициентът на икономическа активност за населението на възраст 15 - 64 навършени години е 73.6%, като в сравнение с четвъртото тримесечие на 2023 г. намалява с 0.1 процентни пункта.

Безработните лица през четвъртото тримесечие на 2024 г. са 116.7 хил., от които 70.6 хил. (60.5%) са мъже и 46.0 хил. (39.4%) - жени. В сравнение с четвъртото тримесечие на 2023 г. броят на безработните лица намалява с 11.9 хил., или с 9.3%. За същия период коефициентът на безработица намалява с 0.4 процентни пункта и достига 3.8%, съответно 4.4% за мъжете и 3.2% за жените. От всички безработни лица 19.7% са с висше образование, 47.9% - със средно, и 32.3% - с основно или по-ниско образование. Коефициентите на безработица по степени на образование са съответно 1.9% за висше образование, 3.6% за средно образование и 14.3% за основно и 23.1% за начално и по-ниско образование.

Общият брой на заетите лица през четвъртото тримесечие на 2024 г. е 2 929.1 хил., от които 1 544.4 хил. мъже и 1 384.7 хил. жени. В сравнение с четвъртото тримесечие на 2023 г. броят на заетите лица нараства с 0.3%, в по-голяма степен при жените, за които нарастването е с 1.5%. Относителният дял на

заетите лица от населението на възраст 15 и повече навършени години е 53.2%, като при мъжете той е 59.1%, а при жените – 47.9%. През четвъртото тримесечие на 2024 г. в сектора на услугите работят 2 037.6 хил. души, или 69.6% от заетите, в индустрията – 765.5 хил. (26.1%), а в селското, горското и рибното стопанство -125.8 хил. (4.3%).

Административната статистика на Агенция по заетостта отчита равнище на регистрирана безработица от 5.60% през февруари, като се отчита минимално увеличение от 0.03 п.п. спрямо предходния месец, а на годишна база намалява с 0.24 п.п. Регистрираните безработни в края на месеца са общо 158 706 лица, като числеността им се увеличава с 0.4% спрямо месец януари 2025 г., а на годишна база са с 6 879 (4.2%) лица по-малко.

Засилен ръст на безработицата поради различни обстоятелства би се отразил негативно на дейността на Емитента, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото му състояние.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на България. Нисък кредитен рейтинг на страната може да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия за финансиране на търговските дружества, в това число и на Емитента.

Кредитният рейтинг е оценка за качеството и сигурността на облигационния дълг на даден емитент, формирана въз основа на анализ на финансовото му състояние. Рейтинговите услуги се извършват от специализирани рейтингови агенции и представляват оценка за кредитоспособността и възможността за обслужване на ползваните от даден кредитополучател заемни средства при настъпване на техния падеж. Историческата справка за развитието на кредитния рейтинг на българския вътрешен и външен дълг се актуализира редовно, при обявяване на промяна от страна на кредитните агенции. Министерството на финансите предоставя информация за динамиката на кредитните рейтинги, поддържани от следните агенции: Moody's, S&P Global Ratings и Fitch Group.

Един от основните ефекти вследствие подобряването на кредитния рейтинг е в понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по-благоприятни лихвени равнища (при равни други условия). Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Емитента и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Емитента, освен ако неговите кредитни договори не са с фиксирани лихви.

Дългосрочен кредитен рейтинг, чуждестранна валута на Република България съгласно последните официални данни е, както следва:

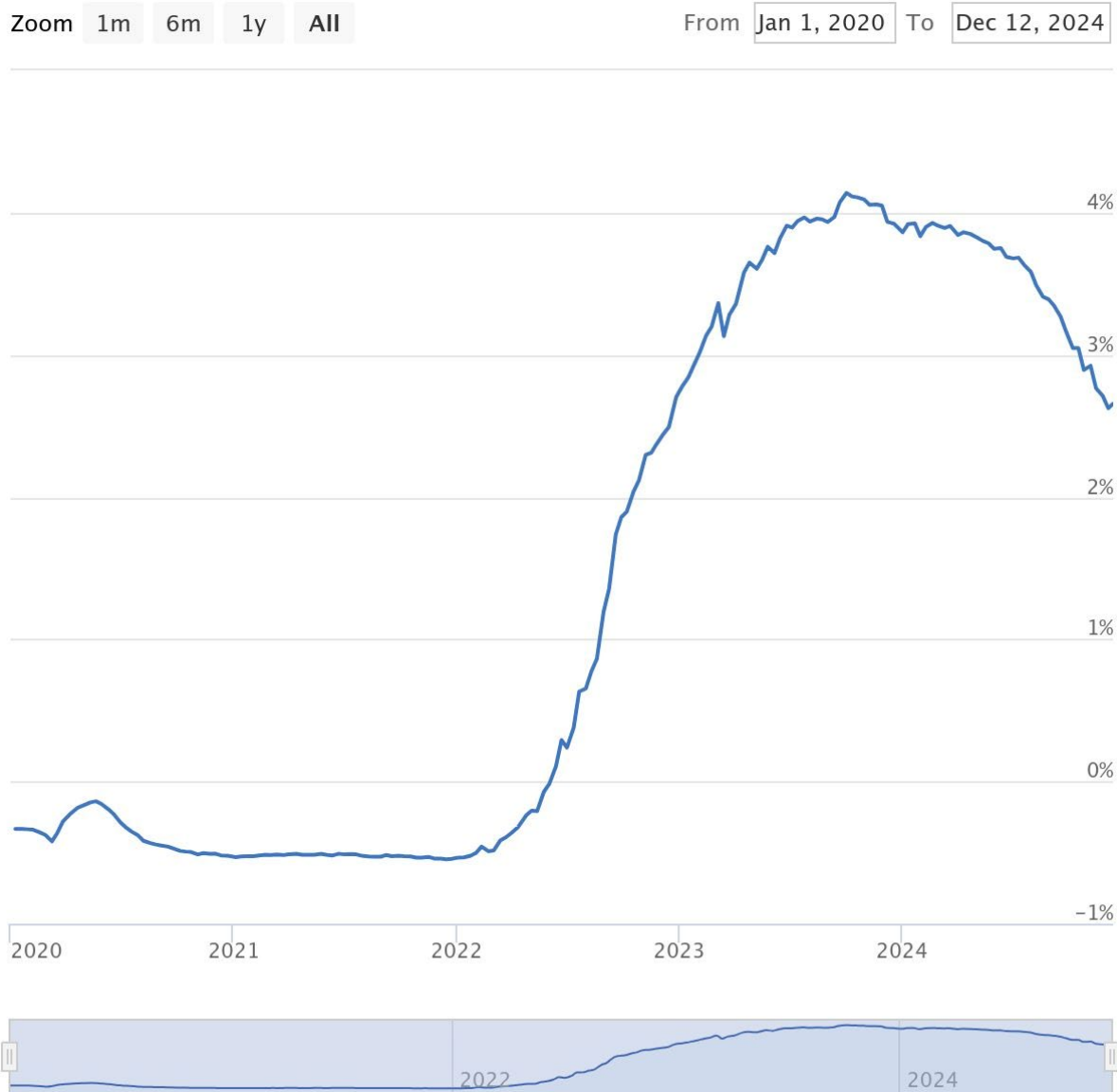
Дългосрочен кредитен рейтинг, чуждестранна валута

Рейтингови агенции	Рейтинг	Перспектива	Дата	Действие
Moody's Investors Service	Baa1	стабилна	24 януари 2025	потвърден
Fitch Ratings	BBB	положителна	18 октомври 2024	потвърден
S&P Global Ratings	BBB	положителна	24 май 2024	потвърден
Scope Ratings	BBB+	положителна	2 август 2024	потвърден

Източник: Министертство на финансите.

Риск от изменения на пазарните лихвени нива и лихвен риск

Това е потенциалната възможност от загуби за Емитента от промяната на лихвените равнища. В България продължава да действа Валутния борд и курса на българския лев е фиксиран към европейската валута (ЕВРО), а пазарните лихвени нива са в пряка връзка с решенията на Европейската централна банка (ЕЦБ). След дълъг период на поддържане на ниски нива на лихвените равнища ЕЦБ предприе политика към повишаване на процентите, като опит да се справи с нарастващата инфлация. През 2024 г., като реакция на спадналата в значителна степен инфлация, ЕЦБ отново промени политиката си и стартира нов процес на намаляване на лихвените нива.

**Euribor 6 months - Източник:ЕЦБ**

Лихвения риск е един от основните, който пряко влияе върху дейността на емитента. Повишаването на лихвите от една страна повишава приходите от лихви на емитента и спомага за повишаване на базата на потенциалните клиенти, но от друга страна влияе върху разходите за лихви на емитента. Понижаването на лихвите от своя страна би довело до намаляване на приходите от лихви, но от друга страна влияе благоприятно върху разходите за лихви на емитента.

Инфлационен риск

Под инфлация се разбира постоянно и цялостно покачване на потребителските цени, което означава постоянен спад в покупателната способност на националната валута. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето.

Инфлацията в страната ни продължава да се забавя. Забавянето на инфлационните процеси в страната се дължи в най-голяма степен на тенденцията на намаление на международните цени на суровините, както и на базов ефект от ускореното поскъпване през предходната година.

Индекс на потребителските цени (ИПЦ)

През декември 2024 г. месечната инфлация е 0.4%, а годишната инфлация за декември 2024 г. спрямо декември 2023 г. е 2.2%. Инфлацията от началото на годината (декември 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 2.2%, а средногодишната инфлация за периода януари 2024 - декември 2024 г. спрямо периода януари 2023 - декември 2023 г. е 2.4%.

Източник: НСИ

Месечна инфлация

През декември 2024 г. цените на стоките и услугите са се увеличили в следните потребителски групи:

- ☐ „Развлечения и култура“ - увеличение с 5.9%;
- ☐ „Транспорт“ - увеличение с 1.3%;
- ☐ „Ресторанти и хотели“ - увеличение с 0.7%;
- ☐ „Разнообразни стоки и услуги“ - увеличение с 0.6%;
- ☐ „Жилища, вода, електроенергия, газ и други горива“ - увеличение с 0.4%;
- ☐ „Здравеопазване“ - увеличение с 0.4%;
- ☐ „Съобщения“ - увеличение с 0.3%.

По-ниски са цените на стоките и услугите в следните потребителски групи:

- ☐ „Облекло и обувки“ - намаление с 1.3%;
- ☐ „Хранителни продукти и безалкохолни напитки“ - намаление с 0.6%;
- ☐ „Жилищно обзавеждане, стоки и услуги за домакинството и за обичайното поддържане на дома“ - намаление с 0.1%;
- ☐ „Алкохолни напитки и тютюневи изделия“ - намаление с 0.1%.

Без промяна остават цените на услугите в група „Образование“.

Според Есенната макроикономическа прогноза на МФ за 2024 г.: „За 2024 г. се прогнозира инфлация в края на годината от 1.9%, при очаквана 2.3% според пролетната прогноза. Услугите запазват водещия си принос за формиране на инфлацията, като поскъпването им е малко по-силно. Основната разлика е при цените на енергийните стоки. В предходната прогноза от пролетта се предвиждаше слабо поскъпване, докато сега се очаква да имат отрицателно изменение, а водещ фактор за това е низходящата динамика на фючърсите на суровия петрол и свързаното с това поевтиняване на автомобилните горива. Средногодишната инфлация за 2024 г. се очаква да достигне 2.6%. В края на 2025 г. повишението на потребителските цени според ХИПЦ се очаква да бъде 2.6%, което е с 0.4 пр.п. по-високо в сравнение с пролетта. Отново ценовата динамика при енергийните стоки е причина за тази разлика, като в предходната прогноза се е очаквало по-голямо поевтиняване. Цените на енергийните стоки ще запазят

низходящия си тренд, но отрицателният им принос ще се свие, на което се дължи и наблюдаваното ускорение на инфлацията в сравнение с края на 2024 г. Услугите отново ще имат водещ принос за формиране на инфлацията, следвани от храните. Средногодишното повишение на общия индекс ще се забави до 2.4% през 2025 г., при очаквани 2.8% през пролетта, като технически най-силно влияние за това оказва прогнозираното по-слабо поскъпване в края на 2024 г. Средногодишната инфлация ще продължи да се забавя до 2% през 2028 г. по линия най-вече на очакваната низходяща динамика при международните цени. Отрицателният принос на енергийните стоки постепенно ще намалява към края на прогнозния хоризонт. Приносът на компонентите на базисната инфлация също ще се свива, но ще остане водещ за формиране на инфлацията във връзка с прогнозираното нарастване на вътрешното търсене, както и на разходите за труд в икономиката.

Източник: Министерство на Финансите

Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони

Регулаторният риск се свързва с вероятността за потенциални загуби в резултат на промяна на законодателната уредба и данъчната рамка. Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Инвеститорите трябва да имат предвид, че стойността на инвестицията в акции може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В последните години се забелязват опити на управляващите да акумулират повече средства за бюджета чрез увеличаване на данъчната тежест.

Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на законови и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.

Риск от настъпване на форсмажорни събития

Природни катастрофични събития, и терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация. Не съществуват застраховки за всички видове форсмажорни обстоятелства.

1.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ (РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА)

Това са рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен Групата може да оказва влияние.

Секторни рискове

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ има за основна дейност: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и вещни 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.

Оперативните и финансовите резултати на Емитента са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който оперират. Това са рискове, произтичащи от промени в бизнес средата на основните дейности, определящи приходната част на Дружеството. Тези рискове се отнасят до всички стопански субекти, опериращи в тези сектори и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние. Дружеството осъществява своята дейност в среда с висока степен на конкуренция.

Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти

Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от страна на Емитента. Макроикономическата обстановка в България оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:

- Понижение на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Понижение на равнището на наемите;
- Повишаване на застрахователните премии;
- Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- Повишена конкуренция;
- Рискове при отдаването под наем;
- Риск от непокрити от застраховките загуби;
- Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с промените в пазарните лихвени проценти и влиянието им върху стойността на даден финансов инструмент. Политиката на Емитента е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Основна несигурност, която вероятно ще повлияе на перспективите на Емитента е свързана с увеличаването на лихвените проценти. Облигационният заем, за който се иска допускане до вторична търговия е емитиран с плаващ лихвен процент, зависещ от нивото на 6-месечния EURIBOR. Възможно е стойността на дължимите лихвени плащания на дружеството да се повиши в бъдеще.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност Дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска насрещна страна по сделка да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си. Събираемостта на вземанията на Дружеството се следи регулярно. За целта текущо се прави преглед на получените постъпления като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията.

Ликвиден риск

Изразява се във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност.

Регулаторен риск

На Дружеството не са известни в краткосрочен план предстоящи промени в регулациите в сегментите, в който оперира, но при възникването на такива е възможно те да затруднят неговата дейност, което да доведе до по-ниска рентабилност и оттам до влошаване на финансовото му състояние и възможността да обслужва задълженията си.

Избор на погрешна стратегия

Изборът на неподходящ проект или стратегия на развитие може да доведе до реализиране на загуби и/или пропуснати ползи за Дружеството. Политиката на Емитента е да управлява стратегическия риск, чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултатите от дейността, за да бъде възможно да се реагира най-бързо при необходимост от промени в управленската политика.

Несигурност във финансовите показатели, оценки и прогнози

Стратегията, плановете, оценките и прогнозите за бъдещото развитие на Емитента се базират на определени предположения за неговата дейност и за състоянието и тенденциите на пазара. Въпреки увереността, че предположенията са основателни, много от тях са извън контрола на Емитента.

Риск бизнесът на „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ да пострада от негативна публична кампания, регулаторни действия или съдебни спорове

Негативна публичност и увреждане на репутацията на Емитента може да засегне способността на „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ да привлича и задържа клиенти, да ограничат достъпа до източници на финансиране или други съществени неблагоприятни последици, които не могат да бъдат предвидени на този етап. Горепосочените фактори могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху финансовото състояние и/или резултатите от дейността на Дружеството.

Риск от невъзможност на Емитента може да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции

Бизнесът на „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ изисква извършване на капиталови разходи. Емитентът очаква част от тези разходи да бъдат финансирани от собствени средства. При неблагоприятна икономическа конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници. Няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Може да се наложи Емитента да редуцира капиталови разходи и инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ.

Риск от напускане на ключови служители

Това е рискът дейността на Дружеството да бъде застрашена при напускане на служители от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. В резултат на познанията и опита, Дружеството е зависимо от тяхната работа. Оставката, пенсионирането или освобождаването на кадри от този тип може да забави или затрудни изпълнението на стратегията или бизнес целите на Емитента. Това може да има съществен неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции.

Риск от промяна в акционерната структура

Промяна в акционерната структура може да доведе до промяна в бизнес стратегията на Емитента, а оттам да окаже съществен ефект върху кредитния портфейл, финансовото състояние и резултатите от дейността. Към датата на проспекта Емитента не разполага с допълнителна информация относно бъдещата акционерна структура. Емитентът не очаква тази промяна да доведе до промяна в бизнес стратегията на Дружеството.

Риск от сделки със свързани лица при условия различни от пазарните

Съществува риск от осъществяване на сделки между „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ и свързаните с Дружеството лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Дружеството. До момента всички сделки, сключени между „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ и свързаните с Дружеството лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива.

Риск, свързан с управлението на Емитента

Групата разчита на управленския си персонал за своето развитие. Вземане на погрешни управленски решения биха довели до негативен финансов резултат, който би могъл да застраши не само развитието, но и съществуването на Дружеството. Замяната на част или целият управленски персонал с нови лица би могло да има същите отрицателни последствия.

Риск от неетично и незаконно поведение

Това е риска от осъществяване на сделки от името и за сметка на „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ, които противоречат на закона и на етичното поведение в бранша. Към момента Дружеството не се е сблъсквало с такива казуси вследствие на избора на подходящ екип от специалисти.

Риск, свързан с изготвяне на неточна оценка по справедлива стойност на притежаваните от емитента инвестиционни имоти

Оценката по справедлива стойност е сложен процес, свързан с изчисляване на приблизителни оценки, при използване на множество входящи данни, допускания и специфични методи и модели. Поради това, за тези оценки е присъща по-висока степен на несигурност, произтичаща от използването на различни прогнози и предположения с повишена субективност. Ръководството използва услугите на независими сертифицирани оценители, външни за предприятието експерти, за оценяване на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Оценките са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот.

Въпреки това, използването на различни методи, сценарии и допускания относно ценови фактори, експлоатационна годност на имотите, и др. би могло да доведе до значителни различия в оценките за справедлива стойност на имотите.

1.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ

Риск от невъзможност на Емитента да обслужва облигационния заем и от неплащане на лихвите по облигационния заем

За да обслужва настоящия облигационен заем Емитентът разчита на парични потоци от своята дейност. Рязко или постепенно влошаване на финансовите резултати на Емитента биха довели до невъзможност за изплащане на лихвите и главницата по настоящия облигационен заем. Това би довело до загуба на част или на цялата инвестиция, направена от облигационерите в тази Емисия. Инвеститорите могат да загубят част или цялата си инвестиция ако Дружеството спре да изплаща лихвите или откаже да изплати главницата по този облигационен заем.

Задълженията на Емитента по тази облигационна емисия са обезпечени. Дружеството планира да генерира достатъчно парични потоци за да може да покрие всички свои задължения. Дружеството възнамерява да поддържа ликвидни активи, включително значителни по размер парични средства, за да създава в достатъчна степен необходимите условия за редовно обслужване на облигационния заем.

Лихвен риск

Съществува риск от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти, особено при възможни резки движения на EURIBOR в краткосрочен период, поради факта че „приравняването“ към текущите пазарни нива на пазарната компонента в лихвения процент на облигационния заем се извършва веднъж на шест месеца и я фиксира за следващия полугодишен период, а не ежедневно. Настоящата облигационна емисия е с плаващ лихвен процент - сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.25 %, но не по-малко от 3.00 % и не повече от 5.00 %.

Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на облигации

Липса на ликвидност означава ограничена наличност на купувачи и респективна невъзможност на инвеститорите да продадат своите облигации на приемлива за тях цена. Този риск ще бъде по-висок в периода преди допускане на Емисията на регулиран пазар, тъй като няма да има публично известни котировки купува и продава и сделките следва да се извършват на извънборсов пазар.

Емитентът е поел ангажимент за регистрация на Емисията на БФБ в рамките на шест месеца от нейното издаване. След регистрацията за търговия този риск може да се прояви като отсъствие на достатъчно на брой поръчки за покупка на облигации или прекалено ниската цена, предлагана от пазара. Не е възможно да бъде предвидена цената, на която ще се търгуват облигациите на вторичния пазар и дали той ще бъде ликвиден, или не.

Риск при реинвестиране

Рискът при реинвестиране представлява вероятността бъдещите парични постъпления (плащания), получавани по време на периода на държане на Облигацията да бъдат реинвестирани при доходност, различна от доходността до падежа при първоначалната инвестиция. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-ниски от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-нисък от очакваната доходност до падежа и обратно.

Риск от предсрочна изискуемост на облигационния заем

Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при настъпване на определени събития, настоящия облигационен заем става предсрочно изискуем. Това обстоятелство води до определени рискове, като инвеститорите няма да могат да изпълнят първоначалните си инвестиционни намерения.

Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време и по искане на емитента след едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване.

Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото стандартно е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Има разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа, и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. Комисията за финансов надзор (КФН) контролира разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа. КФН следи за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на пазара на облигации.

Рискове от промяна на параметрите на облигационната емисия

Различни предпоставки могат да предизвикат промяна в условията и параметрите по емисията във всеки един момент от нейния живот, което да бъде извършено по законовия ред по инициатива както на облигационерите, така и на Емитента. С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия (параметри) на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията. След регистрацията за търговия съгласно разпоредбите на ЗППЦК промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. Промяна по настоящата емисия облигации може да бъде извършена само с решение на Общото събрание на облигационерите.

Промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от Търговския закон и при спазване на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от общото събрание на облигационерите, на

което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените облигации. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация. Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ. Ръководството на Емитента не очаква да прави промяна в обезпечението по настоящия облигационен заем.

Риск от промяна в обезпечението на облигациите

В предложението за частно предлагане на облигациите е посочено, че емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите. Довереникът на облигационерите ще предприеме действия по свикване на Общо събрание на облигационерите за вземане на решение за замяна на обезпечението от застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане към първи по ред ипотеки върху недвижими имоти, учредени в полза на Довереника на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Веднага след провеждането на ОСО и вземане на решение за промяна на обезпечението, Емитентът се ангажира в кратки срокове да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за учредяване на ипотеки върху недвижими имоти в полза на довереника на облигационерите, като вижданията на СД е това да се случи не по-късно от м. септември 2025 г. Замяната на обезпечението с ипотека на недвижими имоти прави обезпечението пряко свързано с пазара на недвижими имоти. Стойността на недвижимите имоти може да бъде засегната от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти. Риск при подобен вид обезпечения е по-бавния процес на реализация на продажба на недвижимия имот в случай на необходимост. Емитентът ще следи периодично пазарната стойност на имотите обект на обезпечението.

Промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа

Съществува риск текущия данъчен режим на третиране на доходите от Облигациите да бъде променен в бъдеще, което би довело до промени на данъчното бреме за облигационерите, чийто ефект не може да се прецени на този етап.

Спиране на търговията с Емисията по инициатива на надзорния орган, регулирания пазар или Емитента

Българската законодателна уредба предвижда случаи, при които търговията с ценни книжа на Дружеството на БФБ може да бъде спряна. При условията на Закона за пазарите на финансови инструменти, съгласно чл. 78 от Правилата за търговия на БФБ, Съветът на Директорите на БФБ може временно да спре търгуването на облигации на Емитента. Всяко временно спиране на търговията с финансовите инструменти би имало неблагоприятен ефект върху ликвидността и цената на въпросните инструменти.

Валутен риск

Настоящата емисия облигации е деноминирана в лева. Валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чиито средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чиито

първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си вследствие на засилване или отслабване на курса на лева спрямо съответната валута.

Риск от неплащане на застрахователно обезщетение от страна на Гаранта

Възможно е да бъдат налице причини, поради които Гаранта да не изпълни задълженията си по полицата – финансови затруднения, несъстоятелност и др. Към датата на изготвяне на този Проспект ЗАД „Армеец“ не изпитвал затруднения за изплащане на задълженията си и не се намира в затруднено финансово състояние. Гарантът има отсъден инвестиционен кредитен рейтинг BBB- от Българската агенция за кредитен рейтинг, което показва стабилното състояние, в което той се намира към настоящия момент. Няма гаранции, че текущото финансово състояние ще се задържи и в бъдеще.

Инфлационен риск

Това е рискът от обезценка на местната валута и намаление на нейната покупателната сила. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето. Този риск е разгледан по-подробно в точка 1.1. „Системни рискове“. Инвеститорите трябва да знаят, че инфлацията би могла да стопи покупателната способност на лихвите и главницата по този заем. Това означава, че реалната възвращаемост от инвестицията в облигациите би могла да бъде доста по-ниска от номиналната.

Финансов риск

Настоящата облигация е финансов инструмент, който изисква определено ниво на финансова грамотност за да бъде разбрана и оценена. Неопитни лица или инвеститори с малък опит рискуват да направят грешна преценка за рисковете, както и грешно да оценят стойността на тази облигация. Инвестиция в облигациите на Дружеството носи рискове за неопитните инвеститори.

2. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЯ

2.1. ЛИЦА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА В ПРОСПЕКТА

Членовете на Съвета на директорите на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ - Николай Димов Атанасов - Изпълнителен директор, Таня Димитрова Анастасова - Член на Съвета на директорите и Илия Нешев Каранешев - Председател на Съвета на директорите, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект, съответно за цялата информация в него. Съставителят на финансовите отчети на Емитента за 2023 г. и 2024 г. Станислав Петров Арсов-председател на СД на „САТЕЛИТ Х“ АД, отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети. Регистрираният одитор на Дружеството за 2024 г. - "Филипов Одитинг" ООД, одиторско дружество с рег. №168, регистриран одитор, отговорен за одита Моника Ивелинова Асенова, диплома № 0846, отговаря за вредите, причинени от одитираните от нея финансови отчети. Лицето гарантиращо ценните книжа - "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2, отговаря солидарно с лицата по първото изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за

допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ.

Отговорни за изготвянето и информацията в настоящия Проспект, изготвен като единен документ съгласно Приложение 8 и Приложение 14 на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 (Проспекта) са:

- Теодора Георгиева Якимова-Дренска – изпълнителен директор на ИП „Юг Маркет“ ЕАД

- Любомир Йорданов Ламбрев – инвестиционен консултант

Горепосочените лица, отговарящи за изготвянето и информацията в Проспекта в съответствие с изискванията на Приложение 8 и Приложение 14 от Делегиран регламент (ЕС) 2019/980, с подписа си в края на настоящия документ декларират, че доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в Проспекта, съответства на фактите и че в Проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.

2.2. ДЕКЛАРАЦИИ

Посочените по-горе лица, отговорни за изготвянето и информацията в Проспекта, с полагане на подписите си на последната страница на настоящия Проспект, декларират, че след като са положили всички разумни грижи да се уверят, че случаят е такъв и информацията, съдържаща се в Проспекта, дотолкова, доколкото им е известно, е в съответствие с фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейното значение.

2.3. ДОКЛАДИ, ИЗЯВЛЕНИЯ И ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА

Този документ не съдържа изявления или доклади, на експерти, различни от отговорните за изготвянето на Проспекта лица и одиторите на Емитента.

Информацията, използвана от трети страни, е точно възпроизведена и доколкото Емитентът е осведомен и може да провери от информацията, публикувана от тези страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

В настоящия Документ са използвани данни на Емитента, както и информация от следните други източници (трети лица):

- НСИ – статистика от сайта на НСИ (www.nsi.bg);
- БНБ – статистика от сайта на БНБ (www.bnb.bg);
- Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите (www.minfin.bg), включително статистика относно кредитния рейтинг на България, присъден от Moody's, Standard & Poor's и Fitch;
- Агенция по заетостта (АЗ) – статистика от сайта www.az.government.bg;
- Европейската централна банка (<https://ecb.europa.eu>)
- БФБ – информация от сайта на БФБ (www.bse-sofia.bg);
- Комисия за финансов надзор (www.fsc.bg);
- Европейска комисия (<https://ec.europa.eu>)
- Агенция по вписванията (<https://www.registryagency.bg>)

2.4. КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН, ОДОБРИЛ ПРОСПЕКТА

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО ѝ НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ №-Е/..... г.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И СЪГЛАСУВАНОСТ.

ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО УТВЪРЖДАВАНЕ НА ЕМИТЕНТА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

НАСТОЯЩИЯТ ПРОСПЕКТ Е ИЗГОТВЕН КАТО ЧАСТ ОТ ОПРОСТЕН ПРОСПЕКТ В СЪОТВЕТСТВИЕ С ЧЛЕН 14 ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129.

3. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

Годишният финансов отчет на Емитента за 2024 г. е одитиран от "Филипов Одитинг" ООД, одиторско дружество с рег. №168. Регистриран одитор, отговорен за одита е Моника Ивелинова Асенова - дипломиран експерт счетоводител с диплома № 0846 , като регистриран одитор член на института на дипломираните експерт счетоводители в България, с адрес за кореспонденция: гр. София 1407, бул. "Черни връх" № 65А, ет. 3, оф. 12 и 13.

През периода, обхванат от финансовата информация одиторът не е напуснал и не е бил отстраняван.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

4.1. ФИРМА И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА

Дружеството е учредено в Република България и е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с фирмено наименование "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ.

4.2. СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА

Дружеството е учредено в Република България. Правно организационната форма на Емитента е акционерно дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ). Дружеството е с LEI код 8945007RRL26YG3RE916. "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на ЗДСИЦДС и ЗППЦК.

Седалището, адресът на управление, телефонът, електронният адрес за връзка и електронната страница на Дружеството са както следва:

Адрес: гр. София, бул. Христо Ботев 17

Телефон +359 886 931 308

Ел. поща: roy_dvi@abv.bg

Web: www.roy-property-fund.com

Лице за контакт: Цвета Кузмова

Информацията на интернет страницата на Емитента не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена чрез препратки в проспекта.

5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

5.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

„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 предоставяне 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.

През 2024 г. приходите за основните категории продукти, които продава и/или услуги, които предоставя емитента са следните:

Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти, нето

	2024	2023
	‘000 лв.	‘000 лв.
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	2 052	1 076
Разходи за обезценка на инвестиционни имоти	(83)	(28)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти, нето (пояснение 5)	1 969	1 048

Източник: Одитиран годишен финансов отчет на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ за 2024 г., Одитиран годишен финансов отчет на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ за 2023 г.

Печалба от продажби, наем

Приходите от продажби на Дружеството могат да бъдат представени, както следва:

	2024	2023
	‘000 лв.	‘000 лв.
Приходи от наеми	42	55
Приходи от неустойка	115	79
/Приходи от продажба на инвестиционни имоти	-	15 619
/Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	-	(14 919)
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	-	700
Приходи от дейността	157	834

Източник: Одитиран годишен финансов отчет на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ за 2024 г., Одитиран годишен финансов отчет на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ за 2023 г.

Приходите от неустойка са във връзка с предварителен договор свързан с основната дейност на Дружеството за реализиране на сделка по покупка на инвестиционен имот. През отчетния период предварителният договор е прекратен по вина на контрагента и неустойка се начислява по клаузите от предварителния договор и споразумението за прекратяването му. На 24.09.2024 г. Дружеството емитира облигационната емисия, за чието допускане до търговия на регулиран пазар е съставен настоящият документ:

Вид на облигациите: обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихваносни, обезпечени, неконвертируеми;

Валута на емисията: лева;

Обща номинална стойност на облигационния заем: 24 000 000,00 лв.;

Обща емисионна стойност на облигационния заем: 24 000 000,00 лв.;

Брой облигации: 24 000 броя;

Номинална стойност на една облигация: 1 000,00 лв.;

Емисионна стойност на една облигация: 1 000,00 лв.;

Срок (матуритет) на облигационния заем: 8 години;

Лихва по облигационния заем и лихвена конвенция: променлив лихвен процент, формиран от стойността на индекса 6MEURIBOR плюс надбавка 1,25 % /едно цяло и двадесет и пет процента/, но непо-малко от 3,00 % /три процента/ и не повече от 5.00% /пет процента/, простилихва на годишна база, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Извършване на лихвените плащания /падеж на лихвените плащания/: Първото лихвено плащане е дължимо след изтичане на 6 месеца от датата на сключване на облигационния заем, а следващите лихвени плащания ще се извършват при изтичане на 6 месеца от предходното. В случай, че датата на лихвено плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.; Първото лихвено плащане е извършено в срок – на 24.03.2025г.

Амортизация на главницата /падеж на главницата/: На 10 равни вноски от 2 400 000,00 лева, дължими на датата на всяко 6 – месечно лихвено плащане от четвъртата година на облигационния заем до пълния падеж на емисията.

Краен срок за заплащане на дължимите суми /емисионна стойност/: 24 септември 2024 г.

Дата на последно главнично плащане: 24 март 2032г.

Обезпечение по заема е сключен договор с ЗАД „Армеец“ за застраховка на всички плащания по Облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Довереник на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховане.

Довереник на облигационерите: АВС Финанс АД

На 25.10.2024г. Дружеството придобива следните имоти, находящи се в с. Рогош. Общ. Марица, обл.Пловдив със следните идентификатори:

☐ Поземлен имот 62858.19.630

☐ Поземлен имот 62858.19.631

☐ Поземлен имот 62858.19.632

☐ Поземлен имот 62858.19.627

☐ Поземлен имот 62858.19.629

☐ Поземлен имот 62858.19.626

На 25.10.2024г. Дружеството придобива следните сгради на територията на с.Рогош, обл.Пловдив:

☐ Сграда с. Рогош – 62858.19.630.1

☐ Сграда с. Рогош - 62858.19.630.2

☐ Сграда с. Рогош - 62858.19.630.3

☐ Сграда с. Рогош 62858.19.630.4

☐ Сграда с. Рогош 62858.19.630.5

☐ Сграда с Рогош 62858.19.631.1

- ☐ Сграда с. Ргош 62858.19.631.2
- ☐ Сграда с Рогош 62858.19.632.1
- ☐ Сграда с. Ргош 62858.19.632.2
- ☐ Сграда с. Рогош - 62858.19.626.1
- ☐ Сграда с. Рогош - 62858.19.626.2
- ☐ Сграда с. Рогош - 62858.19.626.3
- ☐ Сграда с. Рогош - 62858.19.626.4
- ☐ Сграда с. Рогош - 62858.19.626.5
- ☐ Сграда с. Рогош - 62858.19.626.6
- ☐ Сграда с. Рогош - 62858.19.626.7

На 15.11.2024г. Дружеството придобива следните имоти, находящи се в с. Царацово, общ. Марица, обл. Пловдив с кадастриален идентификатор 78090.93.278.

Към 31 декември 2024 г. балансовата стойност на инвестиционни имоти заложени като обезпечение по договори за банкови инвестиционни кредити е в размер на 10 608 хил. лв.

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

6.1. ПРОМЯНА В ПЕРСПЕКТИВИТЕ И ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

От датата на последния публикуван одитиран финансов отчет (одитиран финансов отчет към 31.12.2024 г.) на „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ не е настъпила съществена неблагоприятна промяна в перспективите на емитента. След края на последния финансов период, за който е публикувана финансовата информация (одитиран финансов отчет към 31.12.2024 г.), до датата на настоящия документ на „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ не е настъпила значителна промяна във финансовото състояние на Емитента.

6.2. ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ И КОЛЕБАНИЯ

Предвид факта, че инвестиционните имоти са съществена част от всички активи на Дружеството, тенденциите при тях биха имали най-съществено значение за способността на Емитента да генерира печалби и съответно да обслужва текущите и дългосрочните си заеми, включително и емисията облигации, обект на настоящия документ за допускане до търговия на регулиран пазар.

Секторът се характеризира с високата конкуренция, множеството пазарни играчи, сравнително високи равнища на марж на печалбата, но и по-ниски нива на ликвидност. По информация на консултантската компания Cushman&Wakefield Forton общият обем сделки с бизнес имоти през 2023 година е 190 млн. евро. Най-голям дял – малко над 50% от този обем, се падат на офис площите, следвани от хотелите и търговските площи. Данните на компанията показват, че следващите по активност са сегментите на хотелите и търговските площи, съответно с 18% и 17% от общия обем. След голямата портфолио сделка на СТР през 2022 г., през изминалите 12 месеца логистичните и индустриални имоти отбелязаха по-скромни обеми. Спецификата на този пазар обаче е, че се купуват основно добре работещи и модерни сгради, по-рядко имоти с добра локация, но с нужда от сериозни инвестиции. За 2023 г. обемът на този сегмент е 6% от общия. Инвестиционният пазар се вписва изцяло в тенденциите от предходните години – и като обем, и като типове сделки. Наблюдава се отчетлив превес на българските купувачи, в същото време – основно трансакции с подценени активи или такива с потенциал за добавена стойност. Ритейл парковете бяха ключов двигател на пазара на търговски площи през 2023 година, регистрирайки

изключително голяма активност. За периода бяха изградени и въведени в експлоатация 18 обекта с обща площ от 174 000 кв. м – ръст от 130% спрямо предходната 2022 година, показват данните на Cushman&Wakefield Forton. През 2023 г. в страната са отворили общо 220 000 кв. м нови магазини в шопинг центрове и ритейл паркове. От тях около 80% са концентрирани в ритейл парковете. В началото на тази година в строеж са нови 5 ритейл парка с обща площ 77 000 кв. м, а други 20 000 кв. м са разширения на частично отворили съоръжения. В процес на планиране са още 7 парка с площ 95 000 кв. м. Според наблюденията на компанията основните участници на пазара на търговски площи през 2023 г. са дискаунт веригите и супермаркетите.

С 58 000 кв. м новозавършени площи офис пазарът в София показва сравнително слаб ръст на предлагането през 2024 г. Тази тенденция се наблюдава през последните три години като отговор на ограниченото търсене на площи под наем. Междувременно предлагането в друг сегмент от пазара – този на гъвкавите офиси – продължава да нараства със стабилни темпове и бележи 18% ръст спрямо година по-рано. Това показват данните на консултантската компания за бизнес имоти Cushman&Wakefield Forton за 2024 г.

Наемният пазар на офис площи показва баланс между търсене и предлагане през годината. Потвърждение за това са и данните за нетното усвояване (бел. ред. – разликата между наети и освободени площи), което е на нива 66 500 кв. м – близо до тези на завършените офиси.

През 2024 г. повечето IT и BPO компании, които остават основен двигател на търсенето на офиси, продължиха да разчитат на хибриден модел на работа и оптимизация на площите си. Това е и причината за относително слабото нетно усвояване през периода.

Общата наемна активност за разглеждания период е малко над 185 000 кв. м, което е в унисон със средната стойност за последните 5 години. Обемът на пазара обаче се формира основно от премествания и подновявания на съществуващи договори, които най-често имат нулев или дори отрицателен нетен ефект в случаите, когато наемателите освобождават площи. Делът на свободните офиси Клас А и Б се движи устойчиво и е 15.81%.

На този фон делът на гъвкавите офис площи в София продължи да нараства със стабилни темпове и към края на 2024 г. достигна 76 050 кв. м. През годината са завършени малко над 11 600 кв. м споделени офиси – всички те в офис сгради. Тенденцията показва ясно затвърждаването на модела на впитане на този тип пространства в микса от площи на големите бизнес центрове. Така гъвкавите и споделени офиси играят едновременно роля за привличане на нови наематели и в същото време – център на различни активности за съответната сграда.

Очакванията на Cushman&Wakefield Forton са и през 2025 г. пазарът на офис площи да запази умерена активност както при търсенето, така и в предлагането. Макар и да са започнати нови проекти, основно в зоната на мол Paradise Center и бул. „Н.Й. Вапцаров“, офисите в строеж остават малко над 200 000 кв. м, а инвеститорите са предпазливи.

Пазарът става все по-сегментиран като качество на площите и за това говори и ръстът на наемите в първокласния сегмент – търсените нива в центъра на София достигнаха 19 евро/кв. м в края на годината. Офертите за Клас А площи по основните пътни артерии варират между 14 и 17 евро/кв. м в зависимост от търсенето и дела на свободни площи в съответната зона. Негативен ефект върху изпълнението на целите на Дружеството може да окаже възможна рецесия през тази година, както в България, така и в Европейския съюз/ЕС/. Към момента е налице историческа инфлационна криза в Европа, която въпреки настоящата тенденция към нормализиране на инфлацията може лесно да бъде подновена, особено ако при евентуална рецесия видим прекомерна антициклична реакция от страна на ЕЦБ и правителствата на държавите от еврозоната. В България инфлацията през 2022г. достигна най-високото си равнище от 1998 г. насам. Към момента инфлацията също е по-висока от средната за Европа. Политиката на сменящите се правителства е проциклична, държавните разходи са много по-високи от преди пандемията. Войната в Украйна продължава, а конфликтът между ЕС и Русия, следствие на тази война, няма изгледи за разрешаване.

Основна несигурност, която вероятно ще повлияе на перспективите на емитента е свързана с увеличаването на лихвените проценти. Облигационният заем, за който се иска допускане до вторична търговия е емитиран с плаващ лихвен процент, зависещ от нивото на 6-месечния EURIBOR. Възможно е стойността на дължимите лихвени плащания на дружеството да се повиши в бъдеще.

7. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА

Емитентът не представя прогнози за продажбите и печалбата си.

8. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ

8.1. УПРАВЛЕНСКИ ОРГАНИ

"РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове както следва:

- Илия Нешев Каранешев – Председател на СД

- Николай Димов Атанасов – Изпълнителен директор

- Таня Димитрова Анастасова – Член на СД

1. Илия Нешев Каранешев – Председател на Съвета на директорите на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ

Бизнес адрес: гр. София, р-н Красно село, бул. „Христо Ботев“ № 17.

Данни за извършвана извън емитента дейност, включително участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност:

"А.М.К.-КОМЕРС" АД – Член на СД;

Образование:

Висше икономическо - Финансово икономически институт "Н.А.Вознесенски"- гр.Санкт Петербург, Висше специалност „Счетоводство и анализ“, Магистър;

Квалификация:

Счетоводство и анализ

Професионален опит:

Експерт в счетоводство, банково дело, финансови консултации и анализи и финансов контрол.

2. Николай Димов Атанасов – изпълнителен директор на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ

Бизнес адрес: гр. София, р-н Красно село, бул. „Христо Ботев“ № 17.

Данни за извършвана извън емитента дейност, включително участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност:

"НИКДАТТ" ЕООД – Управител и Едноличен собственик на капитала;

"СИ КОНСУЛТ" ЕООД – Управител и Едноличен собственик на капитала;

"СПОРТ ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ И РЕХАБИЛИТАЦИЯ" ЕООД – Управител и Едноличен собственик на капитала;

"А.М.К.-КОМЕРС" АД – Изпълнителен директор;

Образование:

Висше финанси – Магистър и Висше управление на туризма - Магистър

Квалификация:

финанси и управление на туризма

Професионален опит:

Дългогодишен опит като мениджър

3. Таня Димитрова Анастасова – Член на Съвета на директорите на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ

Бизнес адрес: гр. София, р-н Красно село, бул. „Христо Ботев“ № 17

Данни за извършвана извън емитента дейност, включително участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност:

Няма такава

Образование:

Висше - Магистър, Автоматизация на дискретното производство, Технически университет София;

Квалификация:

Експерт вътрешен контрол и нормативно съответствие

Професионален опит:

Експерт във финансовата сфера като вътрешен контрол и нормативно съответствие

8.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Не е налице потенциален конфликт на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите на Емитента към Емитента и техните лични интереси и/или други задължения.

9. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

9.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

Акционерите, притежаващи пряко над 5 на сто от акциите с право на глас на Емитента към 21.03.2025 г. са следните:

- Тексим банк АД чрез пряко акционерно участие, притежава 503 250 броя акции, представляващи 8,17 % от капитала на „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ;
- УПФ „Съгласие“, чрез пряко акционерно участие, притежава 573 000 броя акции, представляващи 9.30 % от капитала на „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ;

- УПФ „ЦКБ-Сила“, чрез пряко акционерно участие, притежава 423 600 броя акции, представляващи 6.87 % от капитала на „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ;
- УПФ „Бъдеще“, чрез пряко акционерно участие, притежава 359 654 броя акции, представляващи 5.84 % от капитала на „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ;
- „Реал Финанс Асет Мениджмънт“ АД, чрез управляваните от него фондове, притежава 494 340 броя акции, представляващи 8,02 % от капитала на „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ, както следва: Акционерно участие чрез ДФ „Куест Вижън“, притежава 162 245 броя акции, представляващи 2,63 % от капитала на „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ; Акционерно участие чрез ДФ „Прайм Асетс“, притежава 332 095 броя акции, представляващи 5,39 % от капитала на „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ;

Изброените по-горе акционери, които притежават пряко над 5 на сто от капитала не са свързани лица по смисъла на §1, т.13 от ДР на ЗППЦК.

На Емитента не са известни други юридически лица, които притежават непряко или чрез свързани лица над 5 % участие в капитала на Дружеството или акции, които подлежат на оповестяване съгласно приложимото българско законодателство.

9.2. ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ПРИТЕЖАВАТ ИЛИ УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа „Контрол“ е налице, когато едно лице: (а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Няма физическо или юридическо лице, което упражнява контрол върху „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ по смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

„РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ не е въвел мерки за предотвратяване на злоупотребата с контрол.

9.3 ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

На „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ не са известни договорености, действието на които може на последваща дата да доведе до промяна в контрола на Дружеството.

10. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА

10.1. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Одитираният годишен финансов отчет на Дружеството (съдържащ отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за 31.12.2024 г е оповестен по надлежния ред и е достъпен на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), на страницата на БФБ АД (www.bse-sofia.bg), на интернет-страницата на Емитента (www.roi-property-fund.com) и е достъпен на обществеността чрез платформата „Бюлетин“ на „ИНВЕСТИТОР.БГ“ АД, с електронен адрес: www.investor.bg/bulletin/. Финансовите отчети на Емитента са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към 31.12.2024 г.(одитиран)

	31.12.2024	31.12.2023
	'000 ЛВ	'000 ЛВ
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти, нето	1 969	1 048
Печалба от продажби, наем	157	834
Други приходи	2	2
Разходи за материали	-	(2)
Разходи за външни услуги	(455)	(404)
Разходи за персонала	(55)	(47)
Други разходи	(407)	(351)
Загуба/печалба от обичайна дейност	1 211	1 080
Финансови разходи	(1 101)	(975)
Загуба/печалба за годината	110	105
Общо всеобхватен доход за годината	110	105
Доход/(загуба) на акция		
Основен доход на акция	0.02	0.02
Източник: „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ		

През 2024 г. печалбата от обичайна дейност нараства до 1 211 хил. лв., спрямо 1 080 хил. лв. за 2023 г. Финансовите разходи нарастват до 1 101 хил. лв., спрямо 975 хил. лв. за 2023 г. Печалбата за периода е в размер на 110 хил. лв., спрямо 105 хил. лв за 2023 г.

Отчет за финансовото състояние към 31.12.2024 г.(аудитиран)

	31.12.2024	31.12.2023
	'000 лв	'000 лв
Активи		
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	47 061	32 131
Раходи за придобиване на инвестиционни имоти	759	733
Търговски и други вземания	4 720	4 720
Нетекущи активи	52 540	37 584
Текущи активи		
Търговски и други вземания	5 603	6 877
Материални запаси	2 370	2 370
Пари и парични средства	137	166
Текущи активи	8 110	9 413
Общо активи	60 650	46 997
Собствен капитал		
Основен капитал	6 163	6 163
Резерв от емисия на акции	11 092	11 092

Неразпределена печалба/натрупана загуба	8 652	8 542
Общо собствен капитал	25 907	25 797
Пасиви		
Нетекущи пасиви		
Дългосрочни заеми	32 643	11 748
Нетекущи пасиви	32 643	11 748
Текущи пасиви		
Задължения към персонала и осигурителни институции	-	-
Краткосрочни финансови пасиви	1 867	9 013
Търговски и други задължения	233	439
Текущи пасиви	2 100	9 452
Общо пасиви	34 743	21 200
Общо собствен капитал и пасиви	60 650	46 997

Източник: „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ

През отчетният период активите на дружеството нарастват от 46 997 хил. лв. на 60 650 хил. лв. Нетекущите активи нарастват до 52 540 хил. лв., спрямо 37 584 хил. лв. година по-рано, като основен дял в тях имат инвестиционните имоти на стойност 47 061 хил. лв. Текущите активи през периода намаляват от 9 413 хил. лв. на 8 110 хил. лв., като основната част от тях са вземанията и материалните запаси. Собственият капитал през периода нараства от 25 797 хил. лв. до 25 907 хил. лв. Нетекущите пасиви нарастват от 11 748 хил. лв. на 32 643 хил. лв. Текущите пасиви намаляват от 9 452 хил. лв. на 2 100 хил. лв.

Отчет за паричните потоци към 31.12.2024 г.(одитиран)

	31.12.2024	31.12.2023
	'000 ЛВ	'000 ЛВ

Оперативна дейност

Постъпления от клиенти	2686	9594
Плащания към доставчици	(1 034)	(7 949)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(50)	(44)
Платени/възстановени данъци	13	2
Други постъпления/плащания	(329)	(500)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	1 286	1 103
Инвестиционна дейност		
Покупка на дълготрайни активи	(13 963)	-
Продажба на дълготрайни активи	-	4 951
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(13 963)	4 951
Финансова дейност		
Получени заеми	34 205	
Плащания по получени заеми	(20 548)	(4 901)
Плащания на лихви	(952)	(995)
Други плащания за финансова дейност	(57)	(59)
Нетен паричен поток от финансова дейност	12 648	(5 955)
Нетно увеличение/(намаление) на парични средства	(29)	99
Парични средства в началото на периода	166	67
Парични средства в края на периода	137	166

Източник: „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ

През 2024 г. нетният паричен поток от оперативна дейност на Дружеството е положителен в размер на 1 286 хил. лв., спрямо 1 103 хил. лв. през 2023 г. Нетният паричен поток от инвестиционна дейност е отрицателен в размер на 13 963 хил. лв., спрямо положителен в размер на 4 951 за предходната година, в следствие покупката на дълготрайни активи. Паричният поток от финансова дейност е положителен в размер на 12 648 хил. лв., спрямо отрицателен в размер на 5 955 хил. лв. през 2023 г.

10.2. ОДИТИРАНЕ НА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

10.2.1. Одитирана информация, откази и квалификации

Годишният финансов отчет на дружеството за 2024 г. е одитиран. Този отчет съдържа отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци и отчет за промените в собствения капитал.

Годишният финансов отчет на Емитента за 2024 г. е одитиран от "Филипов Одитинг" ООД, одиторско дружество с рег. №168. Регистриран одитор, отговорен за одита е Моника Ивелинова Асенова - дипломиран експерт счетоводител с диплома № 0846 , като регистриран одитор член на института на

дипломираните експерт счетоводители в България, с адрес за кореспонденция: гр. София 1407, бул. "Черни връх" № 65А, ет. 3, оф. 12 и 13.

В доклада на независимия одитор, относно одита на ГФО на емитента за 2024 г. е включен следният ключов одиторски въпрос: „**Оценка по справедлива стойност на притежаваните инвестиционни имоти** Оповестяванията на Дружеството относно Инвестиционните имоти, се съдържат в Пояснение 4.4, Пояснение 4.15.2, и Пояснение 5, Пояснение 15, Пояснение 28 от приложението към годишния финансов отчет. Инвестиционните имоти представляват съществена част (78%) от общата сума на активите на Дружеството, като тяхната справедлива стойност към 31 декември 2024 г. възлиза на 47,061 хил. лв. През годината е призната нетна печалба в размер на 1,969 хил. лв. от промяна в справедливата стойност на притежаваните имоти. Оценката по справедлива стойност е сложен процес, свързан с изчисляване на приблизителни оценки, при използване на множество входящи данни, допускания и специфични методи и модели. Поради това, за тези оценки е присъща по-висока степен на несигурност, произтичаща от използването на различни прогнози и предположения с повишена субективност. Ръководството използва услугите на независими сертифицирани оценители, външни за предприятието експерти, за оценяване на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Оценките са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот. Въпреки това, използването на различни методи, сценарии и допускания относно ценови фактори, експлоатационна годност на имотите, и др. би могло да доведе до значителни различия в оценките за справедлива стойност на имотите. Затова ние сме определили този въпрос като ключов.“

10.2.2. Друга информация в проспекта, която е била одитирана от одиторите

Няма друга информация в този Проспект, която да е била одитирана.

10.2.3. Финансова информация в проспекта, която не е извлечена от одитираните финансови отчети на емитента

Настоящият Проспект не съдържа данни към междинен период.

10.3. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

Няма държавни, правни или арбитражни производства през период, обхващащ предходните 12 месеца, които могат да имат или са имали в последно време съществено влияние върху Емитента.

10.4. ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Няма значителни промени във финансовото състояние на Дружеството, настъпили след края на последния финансов период, за който е публикувана финансова информация (одитиран годишен финансов отчет за 2024 г.)

11. НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

Информацията, оповестена от Емитента по силата на Регламент (ЕС) № 596/2014 през последните 12 месеца е следната:

2/25/2025	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Уведомления
2/11/2025	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Уведомления

1/31/2025	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Тримесечен отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа
1/30/2025	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Тримесечен отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа
1/27/2025	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Уведомления
1/15/2025	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Уведомления
12/31/2024	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Уведомления
12/10/2024	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Протокол от ОСА
11/18/2024	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Уведомления
11/18/2024	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Уведомление за облигация
11/14/2024	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Уведомление репо сделка
11/8/2024	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Уведомление репо сделка
11/5/2024	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Покана и материали за свикване на ОСА
10/29/2024	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Тримесечен отчет на емитент на облигации

10/29/2024	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Междинен финансов отчет за второто тримесечие
10/1/2024	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Уведомления
9/25/2024	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Уведомление издаване на облигационна емисия
9/19/2024	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Уведомление за облигационна емисия
9/2/2024	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Уведомления
8/28/2024	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Уведомления
7/29/2024	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Междинен финансов отчет за второто тримесечие
7/24/2024	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Уведомления
7/23/2024	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Уведомления
7/19/2024	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Уведомления
6/24/2024	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Протокол от РОСА

6/6/2024	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Протокол за отлагане на ОСА
6/4/2024	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Уведомление за значително дялово участие
5/28/2024	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Уведомления
5/22/2024	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Уведомления
5/22/2024	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Уведомления
5/13/2024	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Уведомление за главнично и лихвено плащане по облигационна емисия
5/2/2024	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Покана за ОСА
4/26/2024	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Отчет за облигациите
4/25/2024	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Тримесечен отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа
4/25/2024	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Междинен финансов отчет за третото тримесечие
4/16/2024	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Уведомления

4/1/2024	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Годишен отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа
3/20/2024	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Документ по чл.100 б от ЗППЦК
3/15/2024	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Протокол от Общо събрание на облигационерите
3/6/2024	Рой Пропърти Фънд АДСИЦ	Уведомления

12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

С изключение на издаденият облигационен заем, обект на настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар, дружеството няма сключени договори от съществено значение извън обичайната си дейност.

13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия Проспект, инвеститорите могат да се запознаят с Устава на Емитента, настоящия Проспект, както и с историческата финансова информация за Емитента за последните две години, посочени в Проспекта, на следния адрес: гр. София, бул. Христо Ботев 17. Проспектът може да бъде намерен и на страницата на „Юг Маркет“ ЕАД (<https://ugmarket.com/>) и на страницата на КФН.

Актуалният учредителен акт и устав на емитента и финансовите отчети на емитента могат да бъдат намерени в Търговския регистър. Тези документи могат да бъдат намерени и на страницата на Емитента на www.roi-property-fund.com.

14. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

14.1. ИНТЕРЕС НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ПРЕДЛАГАНЕТО

Към момента на изготвяне на Проспекта, на Емитента не е известно да е налице интерес на физически или юридически лица към предлагането или какъвто и да било интерес, включително и конфликт на интереси.

14.2. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА

Корпоративните облигации на „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори – не повече от 149 лица, при условията на непублично (частно)

предлагане. Настоящото предлагане се извършва с цел да се осигури възможност за вторична търговия на БФБ, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.

Дружеството е емитирало облигационния заем, съгласно Решение на СД на „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ от 18.09.2024 г. След взетото на заседание на СД на „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ от 24.09.2024 г. и потвърдено от ОСО от 16.10.2024 г. решение за доуточняване целта на облигационния заем, тя придобива следният вид:

Цел на облигационния заем: набраните от емисията средства ще бъдат използвани за дейността на дружеството, включително:

☐ придобиване на недвижими имоти и дялови участия в капитала на дружества, отговарящи на изискванията на ЗДСИЦДС за специализирани дружества;

☐ погасяване на задължения, включително и за текущи задължения на дружеството и покриване на разходи, свързани с реализиране на облигационната емисия

Погасяване на банкови кредити на Емитента	9 288 928 лв.
Придобиване на недвижими имоти	13 556 407 лв.
Погасяване на текущи задължения	1 003 593 лв.
Застрахователна премия, свързана с обезпечението на настоящата облигационна емисия	62 717.42 лв.
Възнаграждение на ИП „АВС Финанс“ АД (довереник)	7 712.48 лв.
Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар	37 488.60 лв.
Общо	23 956 846.50 лв.

Дружеството е изразходвало 8 780 453 лв. от средствата от набрания облигационния заем за придобиване на недвижим имот находящ се в с. Рогош, общ. Марица, обл. Пловдив.

Дружеството е изразходвало 2 743 638 лв. от средствата от набрания облигационния заем за придобиване на недвижим имот находящ се в с. Царацово, общ. Марица, обл. Пловдив.

Дружеството е изразходвало 2 032 316 лв. от средствата от набрания облигационния заем за придобиване на недвижим имот находящ се в с. Царацово, общ. Марица, обл. Пловдив.

Преценката за придобиванията е на ръководството на Емитента. Насрещните страни по договорите не са свързани лица с Емитента.

Дружеството е изразходвало 7 208 600 лв. от средствата от набрания облигационния заем за погасяване на банков кредит.

Дружеството е изразходвало 2 080 328 лв. от средствата от набрания облигационния заем за погасяване на банков кредит овъдрафт.

Дружеството е изразходвало 1 003 593 лв. от средствата от набрания облигационния заем за погасяване на текущи задължения, свързани с дейността на Емитента. Погасените задължения включват разходи за охрана, задължения към Обслужващото дружество, лихви по кредити, разходи по ипотека, данъци, нотариални такси и такси по вписване в ТР за придобитите имоти, адвокатски хонорари, местни данъци и такси и др.

Към датата на настоящия проспект, набраните средства са използвани от Дружеството съобразно преценка на неговото ръководство съгласно посочените по-горе цели.

Към датата на проспекта по описаните предназначения са разходвани 23 956 846.50 лв.лв. Нетният размер на постъпленията от емисията в "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД възлиза на 23 962 511.40 лв. Неизразходваната част от набраните средства ще бъде разходвана от Дружеството съобразно преценка на неговото ръководство съгласно посочените в предложението цели.

При емитирането на корпоративните облигации на „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ бяха и ще бъдат извършени разходи свързани с емитирането, които са посочени по-долу в таблица. Очаква се във връзка с процедурата по регистриране на книгата за търговия на регулиран пазар да бъдат направени допълнителни разходи, посочени по-долу в таблица.

Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар

Разходи	Стойност /в лева/
Такса за регистрация на ISIN, CFI и FISN код на емисията в ЦД	275.00
Такса за регистрация на емисията в ЦД	2 013.60
Възнаграждение на ИП „Юг Маркет“ ЕАД за организиране на частното предлагане на облигациите и изготвяне на проспект	24 000.00
Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ	1 200
Такса потвърждаване проспект в КФН	10 000
Общо	37 488.60

Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 37 488.60 лв. или 1.562 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 24 млн. лв. представляват 0.16 %. Нетният размер на постъпленията от емисията в „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ възлиза на 23 962 511.40 лв. Част от горепосочените разходи вече са заплатени, останалите Емитента ще финансира с неизползваните средства от емисията.

Емитентът планира да обслужва облигационния заем чрез използване на средства от основната си дейност и реализираните от него печалби. При налична необходимост могат да бъдат продавани притежаваните инвестиционни имоти. По този начин успешното обслужване на задълженията на Емитента във връзка с облигационния заем, ще зависи главно от величината на печалбата преди данъци и след това от цените на притежаваните инвестиционни имоти. Към настоящият момент заемът се обслужва в срок, като първото лихвено плащане е извършено на 24.03.2025г.

Ръководството очаква доходите от инвестираните в различни активи средства на Дружеството да осигуряват изплащането на задълженията на „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ, както и да носят възвръщаемост на акционерите.

15. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ

15.1. ОПИСАНИЕ НА ВИД И КЛАС

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми и обезпечени облигации с номинална стойност от 1000 лева всяка. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Облигациите от настоящата емисия са създадени съгласно българското законодателство. Към момента на изготвяне на настоящия документ емисията облигации имат присвоен ISIN код BG2100039242. CFI код: DBVUFR. FSN код: ROJPROPARTI /VARBD 20320924.

При неплатежоспособност или при ликвидация на Емитента облигационерите се удовлетворяват с преимущество пред неговите акционери. В производство по несъстоятелност на Емитента, при извършване на разпределение на осребреното имущество вземанията по настоящата емисия облигации се изплащат по реда на чл. 722, ал. 1, т. 8 от Търговския закон. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност. Производство по несъстоятелност се открива, в случай, че Емитентът изпадне в неплатежоспособност. При обявяване на Емитента в несъстоятелност съответният синдик изготвя сметка за разпределение на наличните суми между кредиторите с вземания по чл. 722, ал. 1 от ТЗ съобразно реда, привилегиите и обезпеченията. Когато паричните средства са недостатъчни, за да се удовлетворят изцяло вземанията по т. 3 – 12 от чл. 722, ал. 1 от ТЗ, те се разпределят между кредиторите от реда по съразмерност. Настоящата емисия е първа по ред, издадена от „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ. Издаваният облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Дружеството към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенции на други кредитори. Емисията е обезпечена по реда на ЗППЦК и в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента сумата по лихви и/или главнични плащания ще бъде покрита от Гаранта по емисията.

15.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, УРЕЖДАЩО СЪЗДАВАНЕТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Настоящата Емисия се издава от Дружеството в съответствие със законодателството на Република България, при спазване разпоредбите на ТЗ, както и приложимото европейско законодателство.

При изготвяне на проспект и допускането на Емисията до търговия на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса“ АД, по отношение на проспекта и търговията с облигации ще бъдат приложими изцяло изискванията на Закона за публично предлагане на ценни книжа, Закона за пазарите на финансови инструменти и съответното европейско законодателство.

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар и последващата търговия с тях, се уреждат в следните нормативни актове:

Закон за публичното предлагане на ценни книжа;

Закон за пазарите на финансови инструменти;

Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;

Закон за Комисията за финансов надзор;

Закон за корпоративното подоходно облагане;

Закон за данъците върху доходите на физическите лица;

Търговски закон;

Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14.06.2017 г. относно проспекта, който следва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа на регулиран пазар и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО.

Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на ЕК от 14.03.2019 год. за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценните книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомявания и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС 2016/301 на Комисията;

Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на ЕК от 14.03.2019 год. за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕС) № 809/2004 на Комисията;

Наредба № 2 от 09.11.2021 г. на КФН за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар;

Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;

Наредба № 8 от 3.09.2020 за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа;

Валутен закон;

Правилник за дейността на „Българска фондова борса“ АД;

Правилник на „Централен Депозитар“ АД.

15.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТОВА ДАЛИ ЦЕННИТЕ КНИЖА СА ПОИМЕННИ ЦЕННИ КНИЖА

Ценните книжа, за които се иска допускане до търговия, са обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации.

Облигациите от настоящата емисия за поименни и безналични. Облигациите са свободно прехвърляеми. Книгата на облигационерите на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ се води от „Централен депозитар“ АД. Адресът на „Централен депозитар“ АД е: София 1000, ул. „Три уши“ №6, ет. 4. Интернет страница: <http://www.csd-bg.bg/>

15.4. ОБЩА СУМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ

С настоящият Проспект за ценните книжа се иска допускане до търговия на 24 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 24 000 000 лева.

15.5. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА

Валутата на емисията е в български лева (BGN).

15.6. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други обезпечени и необезпечени кредитори.

15.7. ОПИСАНИЕ НА СВЪРЗАНИТЕ С ОБЛИГАЦИИТЕ ПРАВА

Облигациите от настоящата емисия осигуряват еднакво право на вземане срещу Емитента. Облигациите са от един клас и дават еднакви права на облигационерите, както следва:

- право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните облигации;
- право на лихва;
- право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия, като всяка облигация дава право на един глас;
- в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигационния заем - право на удовлетворяване от стойността на плащанията по застрахователната полица;
- облигационерите имат право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, ал. 1, т. 10 от ГПК.
- при ликвидация на Емитента облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на дружеството останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл.271 ТЗ/. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.
- Емитентът няма право да взема решение за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на общите събрания на облигационерите от предходни неизплатени емисии. В противен случай неговото решение би било нищожно.
- При уведомяване от органите за управление на акционерното дружество за: 1. предложение за изменение на предмета на дейност, вида или преобразуване на дружеството; 2. предложение за издаване на нова емисия привилегировани облигации е необходимо да бъде свикано Общо събрание на облигационерите, чието решение се разглежда задължително от Общото събрание на акционерите.

Съгласно чл. 209, ал.1 от ТЗ, облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред Емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия корпоративни облигации формира свое Общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Емитента, групата на облигационерите се представлява от Довереник на облигационерите.

Същите имат право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане и право на съвещателен глас при разпореждане с въпросите относно предложения за изменения на предмета на дейност, вида или преобразуването на дружеството.

15.8. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА

Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;

Лихвеният процент по облигациите и е равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.25 %, но не по-малко от 3.00 % и не повече от 5.00 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с 3 (три) работни дни датата на

съответното лихвено/главнично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем;

Индексът, който служи за основа на променливия лихвен процент по тази облигационна емисия - 6-месечния Euribor (съкращение от Euro Interbank Offered Rate), представлява бенчмарк, използван на паричните пазари в Европейския съюз. Това е лихвата, при която банки с висок кредитен рейтинг в Европейския съюз отдават помежду си средства в Евро на краткосрочен депозит. Този индекс съществува от месец януари 1999 г. За повече информация: www.euribor-ebf.eu. На посоченият сайт може да бъде получена подробна информация за историческите стойности на 6-месечния Euribor.

Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. Всички лихвени плащания, дължими за една облигация се извършват в лева. Право да получат лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Съгласно чл. 111, буква „в“ от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) с изтичане на тригодишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други периодични плащания. За главницата се прилага общата петгодишна давност по чл. 110 от ЗЗД. Давността почва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо.

Датите на лихвените плащания са: 24.03.2025, 24.09.2025, 24.03.2026, 24.09.2026, 24.03.2027, 24.09.2027, 24.03.2028, 24.09.2028, 24.03.2029, 24.09.2029, 24.03.2030, 24.09.2030, 24.03.2031, 24.09.2031, 24.03.2032, 24.09.2032.

Лихвени плащания по облигационната емисия

Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвеният период	Брой дни в годината	Лихвен процент
24.03.2025	181	365	4.489%
24.09.2025	184	365	3.671%
24.03.2026	181	365	6M Euribor + 1.25%, мин. 3.00%, макс. 5.00%
24.09.2026	184	365	6M Euribor + 1.25%, мин. 3.00%, макс. 5.00%
24.03.2027	181	365	6M Euribor + 1.25%, мин. 3.00%, макс. 5.00%
24.09.2027	184	365	6M Euribor + 1.25%, мин. 3.00%, макс. 5.00%
24.03.2028	182	366	6M Euribor + 1.25%, мин. 3.00%, макс. 5.00%
24.09.2028	184	366	6M Euribor + 1.25%, мин. 3.00%, макс. 5.00%
24.03.2029	181	365	6M Euribor + 1.25%, мин. 3.00%, макс. 5.00%
24.09.2029	184	365	6M Euribor + 1.25%, мин. 3.00%, макс. 5.00%
24.03.2030	181	365	6M Euribor + 1.25%, мин. 3.00%, макс. 5.00%

24.09.2030	184	365	6M Euribor + 1.25%, мин. 3.00%, макс. 5.00%
24.03.2031	181	365	6M Euribor + 1.25%, мин. 3.00%, макс. 5.00%
24.09.2031	184	365	6M Euribor + 1.25%, мин. 3.00%, макс. 5.00%
24.03.2032	182	366	6M Euribor + 1.25%, мин. 3.00%, макс. 5.00%
24.09.2032	184	366	6M Euribor + 1.25%, мин. 3.00%, макс. 5.00%

За първият шестмесечен период с падеж 24.03.2025 г. е изчислена лихва в размер от 4.489 % (четири цяло четиристотин осемдесет и девет процента) проста годишна лихва. Изчислена е съгласно следната методика:

1. Към стойността на 6-месечния EURIBOR към третия работен ден преди датата на издаване на облигацията (18.09.2024 г.), която е в размер на 3.239% прибавяме фиксираната надбавка от 1.25 % и се получава лихва 4.489 % на годишна база;
2. Получената в т. 1 лихвена стойност в размер на 4.489 % е по-висока от минимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 3.00%, и е по-ниска от максимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 5.00%, затова приемаме 4.489% за действаща.

Така получената лихва се фиксира за проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации за първия шестмесечен период (до 24.03.2025 г.), след което модела на изчисление се повтаря отново за следващото лихвено плащане.

За вторият шестмесечен период с падеж 24.09.2025 г. е изчислена лихва в размер от 3.671 % (три цяло шестстотин седемдесет и един процента) проста годишна лихва. Изчислена е съгласно следната методика:

1. Към стойността на 6-месечния EURIBOR към третия работен ден преди датата на издаване на облигацията (19.03.2025 г.), която е в размер на 2.421% прибавяме фиксираната надбавка от 1.25 % и се получава лихва 3.671 % на годишна база;
2. Получената в т. 1 лихвена стойност в размер на 3.671 % е по-висока от минимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 3.00%, и е по-ниска от максимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 5.00%, затова приемаме 3.671% за действаща.

Примерни стойности на лихвени плащания по облигационната емисия

Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвеният период	Брой дни в годината	Лихвен процент	Лихвено плащане
24.03.2025	181	365	4.489%	534 252.49 лв.
24.09.2025	184	365	3.671%	444 140.71 лв.
24.03.2026	181	365	3.671%	436 899.29 лв.
24.09.2026	184	365	3.671%	444 140.71 лв.
24.03.2027	181	365	3.671%	436 899.29 лв.
24.09.2027	184	365	3.671%	444 140.71 лв.
24.03.2028	182	366	3.671%	438 112.79 лв.
24.09.2028	184		3.671%	398 634.49 лв.

		366		
24.03.2029	181	365	3.671%	349 519.43 лв.
24.09.2029	184	365	3.671%	310 898.50 лв.
24.03.2030	181	365	3.671%	262 139.57 лв.
24.09.2030	184	365	3.671%	222 070.36 лв.
24.03.2031	181	365	3.671%	174 759.72 лв.
24.09.2031	184	365	3.671%	133 242.21 лв.
24.03.2032	182	366	3.671%	87 622.56 лв.
24.09.2032	184	366	3.671%	44 292.72 лв.

Забележка: плащанията от 24.03.2026 г. са изчислени със стойност на 6-месечен EURIBOR към 19.03.2025 г. в размер на 2.421%.

15.9. ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИИТЕ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ГЛАВНИЦА

Матуритетът на облигационния заем е 8 /осем/ години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с три години гратисен период. Първа, втора и трета година – гратисен период без погашения по главницата. От четвъртата до осмата година - две плащания по главницата, всяко на стойност 2 400 000 (два милиона и четиристотин хиляди) лв.

Плащанията по главницата по облигационния заем се извършват пропорционално между всички облигации.

Право да получат главнични плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Търгуването на облигациите ще бъде прекратено пет дни преди датата на падеж на настоящата емисия. Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата на облигационерите, която се води от „Централен Депозитар“ АД.

Датите на главничните плащания са: 24.03.2028, 24.09.2028, 24.03.2029, 24.09.2029, 24.03.2030, 24.09.2030, 24.03.2031, 24.09.2031, 24.03.2032, 24.09.2032.

Главнични плащания по облигационната емисия

№ главнично плащане	Дата на главнично плащане	Брой дни в периода	Брой дни в годината	амортизационни плащания (лева)
1	24.03.2028	182	366	2 400 000
2	24.09.2028	184	366	2 400 000
3	24.03.2029	181	365	2 400 000
4	24.09.2029	184	365	2 400 000
5	24.03.2030	181	365	2 400 000
6	24.09.2030	184	365	2 400 000
7	24.03.2031	181	365	2 400 000
8	24.09.2031	184	365	2 400 000
9	24.03.2032	182	366	2 400 000

10	24.09.2032	184	366	2 400 000
----	------------	-----	-----	-----------

Условия и ред за предсрочно погасяване на част или на целия заем по инициатива на емитента (Кол Опция):

Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време по искане на емитента след едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване.

Условия, които емитентът се задължава да спазва:

Емитентът се задължава да спазва през целия срок на емисията и до окончателното ѝ погасяване следните финансови показатели/съотношения:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (по счетоводен баланс, сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %;
- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност (съгласно отчет за всеобхватния доход), увеличена с разходи за лихви, се разделя на разходи за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;
- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви (по счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

Емитентът има задължение да изготвя и публикува тримесечни отчети, съответно посочените финансови показатели/съотношения ще се изчисляват на тримесечна база. В случай, че Емитента изготвя консолидиран финансов отчет, показателите посочени по-горе се изчисляват на база на консолидиран финансов отчет. В противен случай показателите се изчисляват на база индивидуалния финансов отчет на дружеството.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/ съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново общо събрание на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/ препоръки от облигационерите на общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

В случай, че програмата не бъде повторно одобрена от общото събрание на облигационерите при условията и по реда, посочени в предходния абзац, Довереникът на облигационерите има право да свика общо събрание на облигационерите, в дневния ред на което да се съдържа точка и предложение за решение относно това какви последващи действия да се предприемат спрямо Емитента – дали да се дадат нови препоръки и предложения за изготвяне на последваща програма за привеждане на показателите/съотношенията в съответствие с изискванията или да се премине към разглеждане на случаите на неизпълнение съгласно клаузите на договора с довереника на облигационерите.

Съгласно данните от одитирания индивидуален годишен финансов отчет на Емитента за 2024 г. стойностите на финансовите показатели, които „Рой пропърти фънд“ АДСИЦ се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са, както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 57.3% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: пасиви 34 743 хил. лв. и активи 60 650 хил. лв.;
- Покритие на разходите за лихви: 2.16 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: печалба от обичайна дейност 1 211 хил. лв. и разходи за лихви 1 044 хил. лв.
- Текуща ликвидност: 3.86 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: текущи активи 8 110 хил. лв. и текущи пасиви 2 100 хил. лв.

Условия, при които емитентът е длъжен да изплати предсрочно облигационния заем:

Емитентът е длъжен да изплати предсрочно облигационния заем, в случай че с решение на Общото събрание на облигационерите бъде обявен за предсрочно изискуем.

Условия за обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем са следните:

- Емитентът не изпълни задължението си да сключи и поддържа Застраховка за обезпечение на емисията;
- настъпване на Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор
- Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) Застрахователно обезщетение;
- срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
- за Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация;

Изброяването не е изчерпателно, като допълнителни условия могат да бъдат посочени в договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“.

При настъпване на някое от условията за обявяване на емисията облигации за предсрочно изискуема Довереникът на облигационерите предприема следните действия:

- 1) Осъществява комуникация с облигационерите относно тяхната позиция за обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема;
- 2) При изразено от поне един облигационер желание за обявяване на Облигационния заем за предсрочно изискуем Довереникът свиква Общо събрание на облигационерите, което да вземе решение за или против обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема.

Параметри, подлежащи на промяна

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията.

Предпоставки и условия за извършване на промени

Промяна в горепосочените условия (параметри) на настоящата емисия облигации може да се извърши само въз основа на решения на компетентните за това органи, по реда и при условията, посочени по-долу и в съответствие с действащото към момента на приемането им законодателство и при настъпване след датата на сключване на облигационния заем на някое от следните условия, при което може да се направи обоснован извод, че промяната е в интерес на емитента и на облигационерите:

- сериозни краткосрочни ликвидни затруднения на емитента;
- съществено увеличени нетни парични потоци на емитента;

- съществено благоприятно или неблагоприятно несъответствие на очакваната с фактическата макро и микроикономическа среда, касаещо емитента.

Посочените предпоставки не ограничават или изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива, формулирани от поне 10 на сто от всички облигационери или Съвета на директорите на емитента.

За предпоставки за извършване на промени в условията на облигационния заем могат да бъдат счетени факти и/или обстоятелства, които са от естество да доведат до съществени затруднения на емитента да обслужва задълженията си по облигационния заем и/или водят до съществена промяна в икономическата среда, в която емитентът упражнява дейността си.

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение

Съветът на директорите на емитента има право да иницира промени в условията по емисията, като свика Общо събрание на облигационерите.

Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10 на сто от облигационерите по емисията. Емитентът не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, т. 1 от Търговския закон, нищожно е всяко решение на емитента за:

- промяна в условията, при които са записани издадените облигации;
- издава не на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на Общото събрание на облигационерите от предходни неизплатени емисии.

Облигационерът е страна по договора за облигационен заем, с оглед на което промяна на условията между емитента и облигационерите следва да се договори, като предложението на емитента следва да се обсъди и приеме от Общото събрание на облигационерите.

Следователно промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от Търговския закон и при спазване на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените облигации. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото допускане до търговия на регулиран пазар, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

15.10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА

Изчисляването на доходността от лихвата за всеки от шестмесечните периоди става на базата на лихвена конвенция ISMA Реален брой дни в периода/Реален брой дни в годината (act/act, Actual/365L, ISMA-Year). Изчисляването на доходността от лихвата на текущата облигационна емисия за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула:

$$КД = НС * ЛП * РД / РДг,$$

където:

КД – номинален размер на шестмесечния купонен доход от една облигация;

НС – номинална стойност на една облигация;

ЛП – определеният лихвен процент на годишна база;

РД – реален брой дни между датата на последното купонно плащане или първия ден, от който започва да се натрупва лихва до датата на следващото купонно плащане;

РДг – реален брой дни в годината.

В случай, че на датата, на която емитента дължи плащане на лихва или главница по настоящия облигационен заем, емитентът не плати изцяло или частично дължимата сума, то емитентът дължи законната лихва за забава на годишна база върху просрочената сума по облигационния заем (лихва или главница). Лихвата за забава се начислява от датата, на която дължимото плащане не е платено изцяло до датата, на която всички дължими плащания по облигационния заем са изцяло платени на облигационерите. Лихвата за забава се плаща заедно с изплащането на съответните просрочени купонни или главнични плащания.

15.11. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ

Довереник

Емитентът е взел решение към Емисията да бъдат прилагани изискванията на ЗППЦК и останалото приложимо законодателство относно довереника на облигационерите и обезпечаване на публична емисия облигации.

Довереникът се определя по предложение на Емитента. Емитентът е избрал ИП „АВС Финанс“ АД за довереник.

Емитентът е сключил договор с довереника, който ще предоставя услуги като довереник на облигационерите по смисъла на и в съответствие с изискванията на раздел V от Глава шеста на ЗППЦК, включително, но не само като предприема необходимите действия за защита на правата и интересите на притежателите на Облигации в предвидените в Предложението и Договора за довереник случаи и в съответствие с приложимото законодателство.

Възнаграждението на довереника е за сметка на емитента. Първото общо събрание на облигационерите, което се проведе на 16.10.2024 г. в гр. София потвърждава избирането на ИП „АВС Финанс“ АД за довереник на облигационерите.

Довереникът на облигационерите следва да извършва действия за защита на интересите на облигационерите в съответствие с решенията на ОС на облигационерите. Довереникът не отговаря пред облигационерите за претърпените от тях вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на ОС на облигационерите, взето с мнозинство повече от 50% от гласовете на облигационерите, записали заема.

Довереникът на облигационерите има право да изисква и получава от Емитента предоставянето на информация, предвидена в съответните нормативни актове и договора, която има пряко отношение за изпълнение на неговите задължения като Довереник на облигационерите. Довереникът има право да получава възнаграждение за изпълнението на функцията Довереник на облигационерите в размера, при условията и в сроковете, уговорени в договора.

Договорът с довереникът на облигационерите може да бъде намерен на интернет страницата на Дружеството.

Довереникът има право:

1. На свободен достъп до икономическата, счетоводната и правна документация, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията му по договора или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка на състоянието на Застраховката;

2. Да изисква и получава всякакви документи, представляващи част от, или свързани със Застрахователния договор, включително, но не само Застрахователната полица, писменото предложение или искане до Застрахователя за сключване на застрахователен договор или писмените отговори на Емитента на поставени от Застрахователя въпроси относно обстоятелства, имащи значение за естеството и размера на риска, подписани от Емитента при сключването на Застраховката, вкл. добавъци (анекси) към Застрахователната полица и др.;

3. На достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява;

4. Да свиква Общото събрание на облигационерите по реда на чл. 214 от Търговския закон.

Довереникът на облигационерите е длъжен:

1. Да анализира финансовите отчети на емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в предложението финансови съотношения, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние, в 7-дневен срок от оповестяването ѝ, с оглед на способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите;

2. При установяване на влошаване на финансовото състояние на емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа по т. 1 да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;

3. В срок до 30 дни от представянето на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, съответно от изтичането на срока за представяне на отчета, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и на комисията доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК, както и информацията относно:

а) състоянието на обезпеченията на облигационната емисия, когато такива условия са налице;

б) финансовото състояние на емитента на облигациите с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;

в) предприетите от емитента мерки съгласно чл. 100ж, ал. 1 т. 2 от ЗППЦК;

г) извършените от него действия в изпълнение на задълженията му;

д) наличието или липсата на обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК;

4. Редовно да проверява наличността и състоянието на обезпечението;

5. При неизпълнение на задължение на емитента съгласно условията на емисията облигации довереникът на облигационерите е длъжен:

- до края на работния ден, следващ деня на узнаването, да уведоми регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и комисията относно неизпълнението на емитента;

- да предприеме необходимите действия за защита на правата и интересите на облигационерите, включително:

а) да изиска от емитента на облигациите да предостави допълнително обезпечение в размер, необходим за гарантиране интересите на облигационерите;

б) да уведоми емитента на облигациите за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;

в) да пристъпи към извънсъдебно изпълнение върху обезпечението на емисията облигации в допустимите от закона случаи;

г) да предявява искиове против емитента на облигациите да представлява облигационерите и да защитава техните права в исковите производства;

д) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на емитента на облигациите да представлява облигационерите и да защитава техните права в производството по несъстоятелност на емитента;

е) да пристъпи към индивидуално принудително изпълнение по реда на Гражданския процесуален кодекс спрямо емитента или трети лица, предоставили обезпечения във връзка със задълженията на емитента по облигационния заем;

- да уведоми до края на следващия работен ден регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и комисията за предприетите действия по ал. 2, т. 2 от чл. 100ж на ЗППЦК.

6. Да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията;

7. Да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;

8. в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и на КФН информация за това.

Първо общо събрание на облигационерите

Първото Общо събрание на облигационерите е проведено на ИП „АВС Финанс“ АД в гр. София. Общо събрание на Облигационерите може да бъде свикано от Довереника на облигационерите или по писмено искане на Емитента или Облигационери, притежаващи поне 10 процента от емисията. Дневният ред на първото събрание е гласувано едно решение: Общото събрание на облигационерите потвърждава избора на Довереник на облигационерите, направен на заседание на Съвета на директорите на 18.09.2024г., а именно ИП „АВС Финанс“ АД, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 117, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 200511872, с което същият се счита за упълномощен да защитава интересите на облигационерите от емисия облигации на „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ с ISIN код BG2100039242, въз основа на сключен договор за изпълнение на функцията Довереник на облигационерите.

Всички решения на общото събрание на облигационерите се вземат само ако на общото събрание е представена поне половината от пълния размер на облигационния заем. Общото събрание на облигационерите приема всички решения с мнозинство от представените облигации. В устава на Емитента няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на общи събрания на облигационерите и участието на техни представители в Общото събрание на облигационерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл.208 – 214 от Търговския закон.

15.12. РЕШЕНИЯ, ОТОРИЗАЦИИ И ОДОБРЕНИЯ

На свое заседание, проведено на 18.09.2024 г. Съвета на директорите на Емитента, в съответствие с чл. 54, ал. 3 от Устава на дружеството и във връзка с чл. 204, ал. 3 от Търговския закон, взе решение за издаване на облигации с осем годишен срок на емисията, променлив лихвен процент, формиран от стойността на индекса 6M EURIBOR плюс надбавка 1,25 % /три процента/, но не по-малко от 3.00 % /три процента/ и не повече от 5.00% /пет процента/, проста лихва на годишна база, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L,ISMA – Year). Облигациите са обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърлими и обезпечени;

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО Й НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ №-Е/..... г.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И ПОСЛЕДОВАТЕЛНОСТ.

ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО ПОТВЪРЖДЕНИЕ НА КАЧЕСТВОТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

15.13. ДАТА НА ЕМИСИЯТА

Дата на регистрацията на облигациите в „Централен депозитар“ – 24.09.2024 г. Очаквана дата, на която ще започне търговията с облигациите на БФБ – 22.05.2025 г.

15.14. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ

Съгласно Решението на компетентния орган на “РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД” АДСИЦ за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Емитентът се задължава да предприеме необходимите мерки за регистрацията на емисията за търговия на Българска фондова борса не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем.

В периода до регистрация на емисията на БФБ физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде облигации от настоящата емисия, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника поръчка за покупка, съответно за продажба на облигации. Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в Централния депозитар. Централният депозитар извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата за безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични облигации на приобретателя с придобитите облигации, съответно задължаване на сметката за безналични облигации на прехвърлителя с прехвърлените облигации. Централният депозитар регистрира сделката в 2-дневен срок от сключването ѝ (Ден T+2), ако са налице необходимите облигации и парични средства и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични облигации, която се води от него.

Централният депозитар издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на облигациите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на облигациите от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник–регистрационен агент относно вписване на прехвърлянето в регистрите на Централния депозитар, съответно във водената от него книга на облигационерите на Дружеството, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на облигациите.

След регистрация на БФБ Облигациите могат да се прехвърлят свободно, по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН, Правилника за дейността на „Българска фондова борса“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД. ЦД регистрира сделките за прехвърляне на облигации, при наличие на необходимите финансови инструменти и съответно при наличие на дължимите срещу тях парични средства (когато прехвърлянето се извършва с движение на парични средства при спазване на принципа DVP – „доставка срещу плащане“) и актуализира данните в книгата за безналични ценни книжа на Емитента. Прехвърлянето се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД. Съгласно Правилника на ЦД максималната продължителност на сетълмент цикъла е вторият работен ден след деня на получаване на информацията за сделките от регулирания пазар (ако сделката е сключена на регулиран пазар) или на определена от страните дата (при сделки извън регулиран пазар), която не може да бъде по-рано от деня на установяване на еднаквост на реквизитите на съобщенията за сделките и по-късно от втория работен ден след този ден. Правата на купувача на облигации се удостоверяват с издаден от ЦД удостоверителен документ или друг документ за регистрация с равностойно правно значение.

Търговията с облигации на дружеството на регулиран пазар ще се извършва чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на Бorsата. За да закупят или продадат облигации на Бorsата, инвеститорите и акционерите подават съответните нареждания за покупка и продажба до инвестиционния посредник, с който имат сключен договор. При сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник осъществява необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и за извършване на сетълмента, с което ценните книжа се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане, ако установи, че финансовите инструменти – предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента. Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сетълмент по сделката.

Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция финансови инструменти, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен запов. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху финансовите инструменти не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи. Ограниченията по прехвърлянето на зложени финансови инструменти не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната за прехвърляне на зложени финансови инструменти не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на зложния кредитор върху предоставените в залог по Закона за договорите за финансово обезпечение финансови инструменти, в който случай зложният кредитор има право да ги прехвърли. Търгуването на облигациите ще бъде прекратено пет дни преди датата на падеж на настоящата емисия.

15.15. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на Емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход.

Всички плащания на главница и лихва от или за сметка на Емитента във връзка с Облигациите ще бъдат извършвани без в тях да се включват, и без да бъдат правени приспадания или отчисления за, каквито и да е било данъци, налози, дължими данъчни суми или държавни такси от какъвто и да е характер, наложени, начислени, събрани, удържани или определени от Република България или който и да е неин орган или намиращ се на нейна територия, имащ правомощия, свързани с данъчно облагане, освен в случай, че това удържане или събиране на такива данъци, налози, дължими данъчни суми или държавни такси е изискуемо по закон.

Местни физически лица са физическите лица, без оглед на гражданството, с постоянен адрес в България или които пребивават в България повече от 183 дни през всеки 12 месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Местни юридически лица са юридическите лица и неперсонифицираните дружества, регистрирани в България, както и европейските акционерни дружества (Societas European), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 г. и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 г., чието седалище е в България и които са вписани в български регистър. Чуждестранни лица (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните определения.

Настоящото изложение има за цел единствено да послужи като общи насоки и не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на облигации. Препоръчително е потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти относно общите данъчни последици,

включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с облигациите и данъчния режим на придобиването, собствеността и разпореждането с облигации.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на Проспекта и Дружеството не носи отговорност за последващи промени в законодателството и нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от финансови инструменти.

Местни физически лица

Доходите на облигационерите — местни физически лица от облигации се облагат по реда на Закона за данъка върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ).

Съгласно чл. 13, (1), т. 9 от ЗДДФЛ, доходите на местни физически лица от лихви и отстъпки от български държавни, общински и корпоративни облигации (в това число влизат облигации от настоящата емисия), не подлежат на данъчно облагане. Следователно доходите, получени от облигационери — местни физически лица под формата на лихвени плащания и отстъпки по предлаганата емисия облигации не подлежат на данъчно облагане.

Съгласно чл.12 и чл.33, ал.3 от ЗДДФЛ доходите на местни физически лица от продажба и замяна на финансови активи се облагат по реда на ЗДДФЛ, като в законово определените срокове местното лице е длъжно да декларира тези доходи чрез включване в годишната данъчна декларация.

Местни юридически лица

Доходите на инвеститорите — местни юридически лица се облагат по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО). Получените лихви от облигации, както доходите от продажбата или замяната на облигации преди Падежа на общо основание се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на корпоративния данък. Определянето на облагаемата печалба въз основа на счетоводния финансов резултат, определянето, декларирането и внасянето на дължимия данък, са уредени в ЗКПО.

Чуждестранни физически лица

Облагането на доходите на облигационерите—чуждестранни физически лица от лихви и/или от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на облигации от настоящата емисия се регулира от ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 37, ал. 1, т. 3, със връзка с § 1, т. 7 ЗДДФЛ и чл. 37, ал. 2 и ал. 4 ЗДДФЛ лихвите по настоящата емисия облигации, получени от чуждестранни физически лица се облагат с окончателен данък при източника в размер на 10%, освен в случаите, когато в спогодба за избягване на двойното данъчно облагане между Република България и страната на данъчна регистрация на лицето-получател на дохода, или в друг международен акт се съдържат различни разпоредби. Лихвите, начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава членка на Европейския съюз, както и в друга държава-членка на Европейското икономическо пространство, не се облагат с данък.

Съгласно чл. 37 от ЗДДФЛ доходите на облигационерите—чуждестранни физически лица от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на финансови активи се облагат с окончателен данък при източника в размер на 10%, освен в случаите, когато в спогодба за избягване на двойното данъчно облагане между Република България и страната на данъчна регистрация на лицето-получател на дохода, или в друг международен акт се съдържат различни разпоредби. Окончателният данък се удържа от платеца на дохода към момента на начисляването, т.е. от емитента към момента на начисляване на лихвите. Когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е получателят на дохода, има сключена спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби имат приоритет пред българското вътрешно законодателство.

Чуждестранното лице може да се възползва от разпоредбите на СИДДО, като докаже пред данъчната администрация основанията за прилагане на спогодбата по реда и при условията на Раздел III от глава

шестнадесета на Данъчно – осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Чуждестранното лице трябва да удостовери пред данъчната администрация, че са налице следните основания за прилагането на СИДДО:

- (1) че е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО;
- (2) че е притежател на дохода от източник в Република България;
- (3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които съответният доход е действително свързан; и
- (4) че са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО. Посочените по предходното изречение обстоятелства се удостоверяват и доказват с декларации, официални документи, включително извлечения от публични регистри. Когато това не е възможно, са допустими и други писмени доказателства.

Искането за прилагане на СИДДО, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските данъчни органи от всяко чуждестранно лице-получател на доходи. В случай че преди датата на дължимо плащане не са налице основанията за прилагане на съответната спогодба, платещт на доходите в случай на лихвено плащане удържа еднократен окончателен данък при източника в размер на 10% и извършва плащането, намалено със сумата на удържания данък. Платещт на доходите е длъжен да внесе дължимия данък в бюджета в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването и да декларира това обстоятелство пред териториалната дирекция при Националната агенция по приходите (НАП), при която се регистриран. Няма пречка впоследствие, при доказване на основанията за прилагане на спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, внесеният данък да бъде възстановен на получателя на дохода - чуждестранно лице при надлежно искане от негова страна, отправено до компетентните органи по приходите.

Чуждестранни юридически лица

Съгласно чл. 195 от ЗКПО доходите на чуждестранни юридически лица от източник в страната, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с окончателен данък при източника.

Доходите на облигационерите-чуждестранни юридически лица от лихви или доходи от продажба или замяна на облигациите преди Падежа се облагат по реда на ЗКПО с данък при източника в размер на 10%. Окончателният данък се удържа от платеща на дохода към момента на начисляването. Удържаният данък се внася в бюджета от платеща на дохода в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването. В тези случаи е приложим и реда за прилагане на СИДДО описан по-горе.

Когато в спогодба за избягване на двойно данъчно облагане между Р България и страната на данъчна регистрация на лицето – получател на дохода или в друг международен акт, влезли в сила, ратифицирани от Република България и обнародвани в Държавен вестник, се съдържат разпоредби различни от разпоредбите на ЗКПО и ЗДДФЛ, се прилагат разпоредбите на съответната спогодба или договор.

Данъчно-осигурителният процесуален кодекс урежда процедурата за прилагане на спогодбите за избягване на международното двойно данъчно облагане на доходите и имуществото по отношение на чуждестранни лица. Основанията за прилагане на СИДДО са описани в кодекса и са следните:

1. След възникване на данъчно задължение за доход от източник в страната чуждестранното лице удостоверява пред органите по приходите, че:
 - надлежно оформено удостоверение от данъчната администрация по данъчната регистрация на получателя на дохода, потвърждаващо, че получателят на дохода е местно лице на другата държава и подлежи на данъчно облагане там;
 - декларация от получателя на дохода, че не притежава място на стопанска дейност в България, с което полученият доход да е действително свързан;

- декларация от получателя на дохода, че е негов действителен притежател, а не само посредник при получаването.
2. В случай че преди датата на дължимо плащане не са налице основанията за прилагане на съответната спогодба, описани по-горе, платецът на доходите (емитентът в случай на лихвено плащане) удържа еднократен окончателен данък при източника в размер на 10% и извършва плащането, намалено със сумата на удържания данък. Платецът на доходите удържащ данъка е длъжен да внесе дължимия данък в бюджета, както следва:
- В тримесечен срок от началото на месеца, следващ месеца на начисляване на дохода – в случаите, когато притежателят на дохода е местно лице на държава, с която Република България има влязла в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане;
 - В срок до края на месеца, следващ месеца на начисляване на дохода – за останалите случаи.

15.16. ИДЕНТИФИКАЦИОННИ ДАННИ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ

“РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД” АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 175234826, и с LEI код 8945007RRL26YG3RE916.

16. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

16.1. УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЕ ПОДЧИНЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО

Облигациите са предложени на инвеститорите при условията на частно предлагане. С настоящия Проспект се цели допускането им до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти, което да направи разпореждането с тях по-лесно за инвеститорите. Няма гаранция, че инвеститорите ще желаят да продадат притежаваните от тях облигации.

16.2. ПЛАН НА РАЗПРОСТРАНЕНИЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ

Покупките и продажбите на облигации от настоящата емисия могат да се сключват, както на регулиран пазар (след регистрацията им за търговия на Сегмент за облигации на БФБ), така и извън него.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде облигации от Емисията, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника валидна поръчка за покупка, съответно за продажба на корпоративни облигации. Изискванията към съдържанието на поръчките са регламентирани в Наредба № 38 на КФН. Всеки посредник сам определя образец на подаваните поръчки. Самите поръчки се подават в съответствие с Общите условия на конкретния посредник и правилата за изпълнение на клиентски нареждания.

Юридическо лице подава поръчка за покупка или продажба чрез законния си представител, който представя документ за самоличност и прилага копие от него към поръчката. Към поръчката се прилагат и удостоверение за актуално състояние на обстоятелствата по партидата на юридическото лице в Търговския регистър, регистрация по ЕИК и удостоверение за данъчна регистрация. Приложенията следва да бъдат заверени от законния представител на юридическото лице.

Физическо лице подава поръчката лично, при което представя документ за самоличност и прилага копие от него. Поръчката може да бъде подадена и от пълномощник, овластен с изрично нотариално заверено пълномощно. Пълномощникът следва да представи пълномощното и документите, посочени по-горе като приложения към поръчката. Оттегляне на поръчката за покупка на ценните книжа може да бъде извършено в писмена форма от страна на инвеститора, при положение, че до съответния момент няма сключена сделка, предмет на предварително подадената поръчка за закупуване на ценните книжа и в съответствие с Правилника на БФБ.

Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Борсата, както и инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в ЦД. ЦД извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата на безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични корпоративни облигации на приобретателя с придобитите корпоративни облигации, съответно задължаване на сметката за безналични корпоративни облигации на прехвърлителя с прехвърлените корпоративни облигации.

Съгласно действащите към датата на настоящия документ правила, Централен депозитар регистрира сделката до 2 дни от сключването ѝ (Т+2), ако са налице необходимите корпоративни облигации и парични средства (при доставка срещу плащане) и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични облигации на Емитента, която се води от него. ЦД издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на корпоративни облигации (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на облигации от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник като регистрационен агент, относно вписване на прехвърлянето в регистрите на ЦД, съответно във водената от него книга на облигационерите на Дружеството, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на корпоративните облигации.

16.3. ЦЕНА

Цената, на която Емитентът ще предложи облигациите за търговия при стартиране на търговията на регулиран пазар ще бъде номиналната стойност на една облигация, която е в размер на 1 000 лева. Цената за покупко-продажба за целия период на търговия на регулиран пазар след това ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на ценната книга.

При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

16.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ

Настоящото допускане до търговия се реализира само на територията на Република България. Нито упълномощения инвестиционен посредник, нито други субекти, са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти, съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия”.

16.5. ИМЕ И АДРЕС НА ДЕПОЗИТАРИТЕ

Облигациите от настоящата емисия за поименни и безналични. Облигациите са свободно прехвърляеми. Книгата на облигационерите на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ се води от „Централен депозитар“ АД. Адресът на „Централен депозитар“ АД е: София 1000, ул. „Три уши“ №6, ет. 4. Интернет страница: <http://www.csd-bg.bg/>

17. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО

17.1. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ОБЛИГАЦИИТЕ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ

Емисията облигации се предлага за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти. Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се

обърнат към всеки инвестиционен посредник, член на БФБ за осъществяване на сделка с предлаганите корпоративни облигации.

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти в Република България.

След потвърждаване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия облигации ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на Основния пазар на БФБ.

Емисията облигации не е обект на заявление за допускане до търговия с оглед на тяхното разпространение на пазари за растеж на МСП или на МСТ.

17.2. ВСИЧКИ РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ, ПАЗАРИ НА ТРЕТИ ДЪРЖАВИ ИЛИ ПАЗАРИ ЗА РАСТЕЖ, НА КОИТО ВЕЧЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС

Към датата на издаване на Проспекта не се извършва търговия на регулиран пазар с ценни книжа на Емитента от същия клас.

Към датата на издаване на Проспекта не се извършва търговия на пазари на трети държави, пазари за растеж на МСП или МСТ.

17.3. ИМЕ И АДРЕС НА ЛИЦА, ПОЕЛИ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО ПОСРЕДНИЦИ ПРИ ТЪРГУВАНЕ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР, КАТО ПРЕДОСТАВЯТ ЛИКВИДНОСТ

Дружеството не е ангажирало инвестиционни посредници, които да поемат задължение да бъдат посредници и да осигуряват ликвидност на вторичен пазар на емисията чрез котировки „купува“ и „продава“.

17.4. ЕМИСИОННА ЦЕНА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Облигациите от настоящата емисия бяха предложени на инвеститорите по емисионна цена равна на тяхната номинална стойност от 1 000 лева за една облигация.

18. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

18.1. КОНСУЛТАНТИ

Инвестиционен посредник, избран да допускането до търговия на емисия облигации е „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД, ЕИК: 115156159, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. Колю Фичето № 7А.

Настоящият Документ е изготвен от името на Емитента. Лицата, отговорни за изготвянето на Документа, са посочени в т. 2. *ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН*.

18.2. ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ

Годишният финансов отчет на Емитента за 2024 г. е одитиран от лицата, посочени в т. 3. *ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ* на настоящия Проспект. Проспектът не съдържа друга одитирана информация.

18.3. КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ЕМИТЕНТА

До датата на този Проспект не е присвояван кредитен рейтинг на Емисията и на Емитента. Емитентът не предвижда присвояване на кредитен рейтинг след допускането до търговия на Емисията.

19. ГАРАНЦИИ

19.1. СЪЩНОСТ НА ГАРАНЦИЯТА

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем, Дружеството е сключило в полза на Довереника на облигационерите при спазване на установените в закона ред и форма застраховка "Облигационни емисии" при "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД, застрахователна полица No 24 100 1404 0000980071 от 24.09.2024 год.

След изтичане на 365-дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът е планирал да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите, като към датата на Проспекта обезпечението не е заменено с ипотека на недвижими имоти. Довереникът на облигационерите ще предприеме действия по свикване на Общо събрание на облигационерите за вземане на решение за замяна на обезпечението от застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане към първи по ред ипотеки върху недвижими имоти, учредени в полза на Довереника на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Веднага след провеждането на ОСО и вземане на решение за промяна на обезпечението, Емитентът се ангажира в кратки срокове да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за учредяване на ипотеки върху недвижими имоти в полза на довереника на облигационерите, като вижданията на СД е това да се случи не по-късно от м. септември 2025 г.

19.2. ОБХВАТ НА ГАРАНЦИЯТА

Сключената застраховка "Облигационни емисии" при "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД, застрахователна полица No 24 100 1404 0000980071 от 24.09.2024 год., има следните параметри:

Вид застраховка: "Облигационни емисии"

Застрахован (Облигационер): Всички ОБЛИГАЦИОНЕРИ, притежаващи облигации от емисия корпоративни облигации, регистрирана в „Централен депозитар“ АД с ISIN код BG2100039242, издадена от „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ, ЕИК 175234826, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Красно село, бул. „Христо Ботев“ № 17. На основание сключен Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, застрахователната полица се сключва в полза на „АВС ФИНАНС“ АД, ЕИК 200511872, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. "Тодор Александров" № 117.

Застраховач (емитент): „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ, ЕИК 175234826, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Красно село, бул. „Христо Ботев“ № 17, действащо в качеството си на ЕМИТЕНТ на емисия с ISIN код BG2100039242, в размер на 24 000 000 лева (двадесет и четири милиона лева), разпределени в 24 000 (двадесет и четири хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации.

Застрахователно покритие: Съгласно Общите условия за застраховане на облигационни емисии, Застрахователят покрива риска от неплащане от страна на Застраховачия „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ в полза на всеки ОБЛИГАЦИОНЕР, на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на ЕМИСИЯТА за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по ЕМИСИЯТА. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на ЗАСТРАХОВАЩИЯ, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от ЕМИСИЯТА.

Застрахователна сума: 30 897 864.80 лева (тридесет милиона осемстотин деветдесет и седем хиляди осемстотин шестдесет и четири и 0.80 лева). Застрахователната сума е формирана от сбора от дължимите главница и договорна лихва по емисията.

Срок на полицата: Начало: 24.09.2024 г. Край: 23.11.2032 г.

Общо дължима сума за застрахователна премия: 721 389.55 лева

Начин на плащане на застрахователната премия: на 16 шестмесечни вноски.

Съгласно Общите условия за застраховане на Облигационни емисии" на "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД:

Покрит риск може да бъде всяка една от долупосочените причини за спиране на дължимите погасителни плащания по облигационен заем по отделно:

1. Банкрут в смисъл на изпадане на емитента в неплатежоспособност и невъзможност да изпълни задълженията си за плащане по облигационната емисия;
2. Ускоряване изпълнението на облигационните задължения в смисъл неизпълнение на други задължения на емитента, които водят до предсрочна изискуемост на дължимо плащане по облигационната емисия;
3. Изпадане на емитента в несъстоятелност;
4. Неплащане на падеж в смисъл, на пропуск на дължимо плащане на неговия падеж без да са налице други основания за плащане на част или на цялата емисия;
5. Отхвърляне на облигационното задължение или Мораториум върху облигационните плащания - емитентът отхвърля задължението си да плаща, позовавайки се на променени икономически регулации, които не му позволяват да извърши плащане или е обявен мораториум върху плащанията по такъв вид задължения;
6. Преструктуриране в смисъл на влошаване на първоначалните параметри на облигационната емисия в т.ч., но не ограничено от намаляване на кредитния рейтинг на емисията, промяна на плана за изплащане на дохода от емисията и др. подобни.

По сключената полица Застрахователят поема безусловно задължение за целия срок на застрахователния договор. Политата се прекратява в случаите предвидени в Кодекса за застраховането.

Обезпечението трябва да е в размер не по-малък от 110 на сто от стойността на вземанията по главницата, и да отговаря на условията Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

19.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГАРАНТИРАЩОТО ЛИЦЕ

"ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД е вписано в Търговският регистър с ЕИК: 121076907. Дружеството е учредено в Република България и е със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2. Дружеството получава разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15.06.1998 г. на Националния съвет по застраховане, като впоследствие лицензите са разширени за всички видове застраховки по Раздел II на Приложение № 1 от Кодекса за застраховането. ЗАД „Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Дружеството извършва дейност в съответствие с българското законодателство. Наименованието на последното не е променяно.

„ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ“ АД, в качеството си на лице гарантиращо ценните книжа, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2, отговаря солидарно с лицата по т. 2.1., изречение първо от Проспекта за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ.

Предметът на дейност на застрахователя на емисията облигации е: ЗАСТРАХОВАНЕ И ПРЕЗАСТРАХОВАНЕ. ЗАСТРАХОВАНЕ НА ЛИЦА СРЕЩУ СЪБИТИЯ ПРИ ЗЛОПОЛУКА, СВЪРЗАНИ С ЖИВОТА, ЗДРАВЕТО И ТЕЛЕСНАТА ИМ ЦЯЛОСТ И НА ПРАВА И ОТГОВОРНОСТИ, ОЦЕНИМИ В ПАРИ, УПРАВЛЕНИЕ НА НАБРАНИТЕ ОТ ЗАСТРАХОВАНЕТО СРЕДСТВА, ВИДОВЕТЕ ЗАСТРАХОВКИ НА ДРУЖЕСТВОТО СА: ЗАСТРАХОВКА ЗЛОПОЛУКА, ЗАСТРАХОВКА НА СУХОПЪТНИ ПРЕВОЗНИ СРЕДСТВА БЕЗ РЕЛСОВИ ПРЕВОЗНИ СРЕДСТВА, ЗАСТРАХОВКА НА ПЛАВАТЕЛНИ СЪДОВЕ, ЗАСТРАХОВКА НА ТОВАРИ ПО ВРЕМЕ НА ПРЕВОЗ,

ЗАСТРАХОВКА ПОЖАР И ПРИРОДНИ БЕДСТВИЯ, ЗАСТРАХОВКА ЩЕТИ НА ИМУЩЕСТВО, ЗАСТРАХОВКА ГРАЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ, СВЪРЗАНА С ПРИТЕЖАВАНЕТО И ПОЛЗВАНЕТО НА МПС, ЗАСТРАХОВКА ОБЩА ГРАЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ, ЗАСТРАХОВКА "ПОМОЩ ПРИ ПЪТУВАНЕ", ЗАСТРАХОВКА НА ЛЕТАТЕЛНИ АПАРАТИ. ЗАСТРАХОВКА "ГРАЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ", СВЪРЗАНА С ПРИТЕЖАВАНЕ И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ЛЕТАТЕЛНИ АПАРАТИ. ЗАСТРАХОВКА НА КРЕДИТИ, ЗАСТРАХОВКА "ЗАБОЛЯВАНЕ", ЗАСТРАХОВКА "ГРАЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ", СВЪРЗАНА С ПРИТЕЖАВАНЕТО И ПОЛЗВАНЕТО НА ПЛАВАТЕЛНИ СЪДОВЕ, ЗАСТРАХОВКА НА ГАРАНЦИИ, ЗАСТРАХОВКА НА РАЗНИ ФИНАНСОВИ ЗАГУБИ, ЗАСТРАХОВКА НА ПРАВНИ РАЗНОСКИ/ПРАВНА ЗАЩИТА/, ЗАСТРАХОВКА "РЕЛСОВИ ПРЕВОЗНИ СРЕДСТВА".

Дружеството е с капитал 33 019 000 лв., разпределен в 330 190 бр. безналични поименни акции с право на глас, с номинална стойност 100 лв. всяка една.

Списъкът на акционерите на Дружеството е представен както следва:

Име	Брой акции	% от капитала
ЦКБ ГРУП ЕАД	267413	80.99%
ХИМИМПОРТАД	32155	9.74%
Други	30 622	9.27%
	330190	100.00

Организационна структура: Гарантът е част от групата на „Химимпорт“ АД. „ЦКБ Груп“ ЕАД притежава пряко 80.99% от акциите на ЗАД „Армеец“ АД, а едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД е „Химимпорт“ АД. „Химимпорт“ АД притежава пряко 9.74 % от гласовете в общото събрание на Гаранта.

„Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2 е юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на БФБ. Електронна страница на Гаранта: www.armees.bg. (Информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44.

ЗАД „Армеец“ АД има присъден рейтинг от „БАКР - АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ“ АД (БАКР), която е регистрирана по смисъла на Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския Парламент и на Съвета относно агенциите за кредитен рейтинг като агенцията е първата българска и третата пълноправна рейтингова агенция, регистрирана в Европейския Съюз (<https://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs>).

При последно разглеждане на рейтинга на Гаранта, състояло се на 27.02.2025 г. членовете на Рейтинговия Комитет към БАКР са взели решение за повишаване на присъдените на ЗАД „Армеец“ АД рейтинги, променяйки перспективата по тях както следва:

- дългосрочен рейтинг на способност за изплащане на икове: от BBB- на BBB, с промяна на перспективата от „положителна“; на „стабилна“;
- Дългосрочен рейтинг по национална скала: от А (BG) на А+(BG), с промяна на перспективата от „положителна“, на „стабилна“, с което изразява становището си относно:

✓ поддържаното от застрахователя в периода на преглед стабилно финансово състояние, при запазено позитивно развитие на дейността и качеството на застрахователния портфейл в последните пет финансови години, положителни и силно подобрени в последните две години застрахователни резултати, отразили се на продължено подобрение в постиганите нетни финансови печалби;

✓ запазена стратегия за диверсификация и подобряване в ликвидността на инвестиционния портфейл, при формирано значително увеличаване в обема му в периода на преглед;

✓ поддържани стабилни и относително високи нива по пруденциалните показатели за платежоспособност (покрытие на КИП и МКИ) и трайни подобрения по основни оценявани показатели за ликвидност и общо финансово състояние на дружеството.

(<https://www.bcr-a-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>).

ЗАД „Армеец“ АД отговаря на изискването за ниво на кредитен рейтинг, присъден на застрахователя, на степен на кредитно качество, еквивалентна на степен 3 (трета), определена съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на Комисията от 11 октомври 2016 г. за определяне на технически стандарти за изпълнение относно разпределянето на кредитните оценки на агенциите за външна кредитна оценка по обективна скала на степените на кредитно качество в съответствие с Директива 2009/138/ЕО на Европейския парламент и на Съвета (ОВ, L 275/19 от 12 октомври 2016 г.). След края на последния финансов период до датата на настоящия Проспект, на Емитента не са известни обявени от ЗАД „Армеец“ АД съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на Гаранта или във възможна бъдеща промяна в обичайното му финансиране. Няма специфични събития, които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на застрахователя, гарантиращ настоящата емисия облигации. Към момента на съставяне на проспекта няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за ЗАД „Армеец“ АД.

Не се очертават негативни тенденции или неблагоприятни промени в перспективите на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец“ АД от датата на последният публикуван финансов отчет- одитиран годишен финансов отчет за 2023 г. Към датата на проспекта дружеството в съответствие с режима Solvency II покрива със собствени средства както капиталовото изискване за платежоспособност, така и минималното капиталово изискване.

„ЗАД Армеец“ АД има двустепенна система на управление, включваща Надзорен съвет в състав: „Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519 - председател, „Централна кооперативна банка“ АД, ЕИК 831447150 и проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева - независим член.

По-долу е представено кратко описание на квалификациите и професионалния опит на членовете на Надзорния съвет на Дружеството.

„Химимпорт“ АД, представлявано от Никола Пеев Мишев, е Председател на НС на „ЗАД Армеец“ АД. Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Основните дейности, извършвани извън Гаранта, когато същите са значителни по отношение на него: „Химимпорт“ АД е едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД и чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

„Централна кооперативна банка“ АД, представлявано от двама от изпълнителните директори: Сава Маринов Стойнов, Георги Косев Костов и Никола Стефанов Кедев или от един от тях и прокуриста Тихомир Ангелов Атанасов, съвместно - член на НС на „ЗАД Армеец“ АД. Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ №87

Основните дейности, извършвани извън Гаранта, когато същите са значителни по отношение на него: „Централна кооперативна банка“ АД също е дъщерно дружество на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД и чрез него на „Химимпорт“ АД.

Проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева – независим член на НС на „ЗАД Армеец“ АД. Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Управителният съвет на „ЗАД Армеец“ АД е в състав:

Валентин Славов Димов, Александър Димитров Керезов, Галин Иванов Горчев, Диана Николова Манева, Константин Стойчев Велев, Мирослюб Панчев Иванов, Милена Станкова Пенева, Милен Кънчев Кънчев.

По-долу са представени бизнес адресите на членовете на Управителния съвет на Дружеството, както и информация за основните дейности, извършвани от тях извън Застрахователя, когато същите са значителни по отношение на него.

Мирослюб Панчев Иванов - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Мирослюб Иванов е член на управителния съвет на „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД, като чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

Диана Николова Манева - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Диана Манева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Константин Стойчев Велев - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Константин Велев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Милена Станкова Пенева - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Милена Станкова Пенева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Валентин Славов Димов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Валентин Димов не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Александър Димитров Керезов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2.

Александър Керезов е член на управителния съвет на „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД, като чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“. Александър Керезов е член на УС на „Централна кооперативна банка“ АД.

Галин Иванов Горчев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Галин Горчев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Милен Кънчев Кънчев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Милен Кънчев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

По отношение на членовете на УС и НС, в това число физическите лица, представляващи юридическите в НС на „ЗАД Армеец“ АД и съгласно изявленията, направени от тях, не съществуват реални или потенциални конфликти на интереси между задълженията им към дружеството от една страна и техните частни интереси или задължения от друга страна.

Дружеството има одитен комитет, състоящ се от трима члена: Милен Георгиев Марков (финансов експерт) и Снежана Дикова Йонева (актюер) – независими членове и Марияна Заркова Първанова (счетоводител). Мандатът на одитния комитет е 5 години и е изтекъл през 2022 г., но одитният комитет продължава да изпълнява своите функции до избор на нов одитен комитет или до определяне на нов мандат на одитния комитет.

„ЗАД Армеец“ АД не е публично дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК и в тази връзка не е задължен да спазва режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация.

Дружеството извършва дейността си в съгласие със законите и подзаконовите нормативни актове на страната. На тяхната основа и с цел доразвиване и конкретизиране на нормативната уредба, „ЗАД Армеец“ АД е разработило и прилага свой вътрешен акт – Устав.

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, Контрол е налице, когато едно лице:

- а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или
- б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или
- в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

В горепосочения смисъл юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху „ЗАД Армеец“ АД е „ЦКБ Груп“ ЕАД, чиито едноличен собственик на капитала е публичното дружество „Химимпорт“ АД.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта е „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД.

Начини за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби:

Съгласно чл. 240а от ТЗ акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват и иск за търсене на отговорност от членове на УС за вреди, причинени на дружеството.

Съгласно чл. 223, ал. 1 от ТЗ, ОС на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.

Съгласно чл. 223, ал. 2 от ТЗ, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако ОС не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква ОС или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Съгласно чл. 223а, ал. 1 от ТЗ, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в Търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на ОС.

На Гаранта не са известени договорености, които може да доведат до промяна на контрола на „ЗАД Армеец“ АД.

Дейността на застрахователите, осъществяващи дейност по общо застраховане, се отличава със значителен обем дела, по които те са страна. Делата на „ЗАД Армеец“ АД са условно разделени, както следва:

1. Дела, по които дружеството към датата на проспекта е ищец – 873 бр., като около 70% от тях са иски за производство, а останалите — заповедни.
2. Дела, по които дружеството е ответник към датата на проспекта е 690 бр.

3. Административни дела – 1 бр.

4. Изпълнителни дела, по които ЗАД „Армеец“ АД е вискател – 297 бр.

Обемът на делата в портфолиото на „ЗАД Армеец“ АД е обичаен за осъществяваната от дружеството застрахователна дейност. С изключение на горепосоченото, според информацията, с която дружеството разполага, през последните 12 месеца, предхождащи датата на този документ, не е известно съществуването на държавни, правни, съдебни, административни или арбитражни производства (както висящи, такива и за които съществува опасност да бъдат образувани), които могат или са могли да имат съществено влияние върху финансовото състояние или рентабилността на Гаранта и на дружествата от неговата икономическа Група.

Годишният финансов отчет на ЗАД „Армеец“ АД за 2024 г. е одитиран от „Кроу България Одит“ ЕООД и „РСМ БГ“ ООД.

„РСМ БГ“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 173). „РСМ БГ“ ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Хан Омуртаг“ № 8. Д-р Марияна Михайлова е регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 203/1993 г., членуваща в Първа софийска регионална организация, е извършила независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2024 г. „Кроу България Одит“ ЕООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 167). „Кроу България Одит“ ЕООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 203465145, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Средец, „б-ти септември“, №55. Даниела Григорова е регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 650/2009 г., членуваща в Пета софийска регионална организация, е извършила независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2024 г. Съгласно Устава на Гаранта и българското законодателство, регистрираният одитор, назначен да одитира финансовите отчети на ЗАД „Армеец“ АД, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите.

Във връзка с одита на годишния финансов отчет на Застрахователя за 2024 г. не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да провери финансовия отчет на Гаранта, е подал оставка или е бил освободен от длъжност.

ЗАД „Армеец“ АД не представя прогнози за продажбите и печалбата си.

На „ЗАД Армеец“ АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проектите на дружеството в краткосрочен план.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец“ АД, която да е настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет – одитиран финансов отчет към 31.12.2024 г.

Анализ и проявление на рисковете:

Подписвачески риск

Подписвачески риск е основният риск за ЗАД „АРМЕЕЦ“ АД, тъй като е свързан с основната дейност на компанията, конкретно с процесите и адекватно ценообразуване на застрахователните продукти имащо за цел постигане на рентабилност и стабилност на компанията. Основният риск за Гаранта е рискът от загуби, причинени от неблагоприятни промени на застрахователните или презастрахователните задължения, в резултат на неадекватно ценообразуване или грешни допускания при изчисляване на техническите резерви. Политиката за управление на подписваческия риск съдържа конкретните мерки за идентификация, оценка и управление на съществуващите и бъдещи застрахователни рискове, на които е изложена компанията. Подписваческият риск се състои от две основни групи рискове: премиен риск (premium risk) и риск, свързан с формирането на техническите резерви (reserve risk). Катастрофичният риск е също част от подписваческия риск.

- **Premium risk** - адекватно управление на цялостния подписвачески процес и на относимите рискове чрез установяване на водещи принципи и общи стандарти при реализацията на ефективна подписваческа дейност, съответстваща на регулаторните изисквания и на определените от дружеството риск апетит и риск стратегия за гарантиране стабилността и платежоспособността на дружеството, включително и при екстремни условия, и утвърждаване на синергията, добрите практики и специализираните компетенции в съвкупността от дейности, осъществявани от компанията.

Reserve risk - рисковете, свързани с формирането на техническите резерви на компанията са: липса или недостатъчност на данни, необходими за формирането на резервите; некоректни или непълни данни, необходими за формирането на резервите; грешки в методологията за формирането на отделните видове резерви. При подценяване на техническите резерви компанията е застрашена от изпадане в ликвидни проблеми, създаване на лоша репутация, влошаване на показатели като откупи, оттегляния, записване на нов бизнес, деклариране на по-голяма печалба, изплащане на дивиденди от нея, плащане на по-големи данъци, опасност за оборотния капитал, надзорни мерки, санкции, глоби и др.

Войната в Украйна

В края на м. февруари 2022 г. се разви военния конфликт между Руската федерация и Украйна. Застрахователният сектор не е пряко засегнат, но отново проблеми могат да бъдат породени поради влошеното финансово състояние на бизнеса и населението, следствие на повишените цени на горива, метали и други стоки с търговско предназначение. Не се очаква това събитие да окаже пряко влияние върху дейността на Гаранта. Възможно е то да окаже косвено влияние посредством увеличаването на инфлацията и намаляване на покупателната способност на клиентите на Гаранта – дружества и физически лица.

Инфлационен риск

Значителната инфлация, която бе регистрирана както у нас, така и във всички държави през последните две години оказва негативно влияние на цялата икономика. Застрахователният сектор също е повлиян негативно поради факта, че е възможно събраните премии да не могат в пълна степен да компенсират изплатените обезщетения.

Пазарен риск

Всички търгуеми финансови инструменти са изложени на пазарен риск, който представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност в следствие на бъдещи промени в пазарните условия. Финансовите инструменти се оценяват по справедлива стойност и всички промени в пазарните условия се отразяват директно в Отчета за всеобхватния доход. Притежаваните от Гаранта финансови инструменти се управляват, отчитайки променящите се пазарни условия. Експозициите към пазарен риск се управляват в съответствие с утвърдените лимити, съобразени с изискванията на застрахователното законодателство. За намаляване на пазарния риск дружеството се стреми максимално да диверсифицира инвестициите в портфейла спрямо определен икономически сектор, икономическа структура или емитент. За периода от създаване на Гаранта до датата на изготвяне на настоящия Проспект, предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходимо и целесъобразно извършването на хеджиране на риска. За избягване на риска от концентрация, Гаранта се стреми да спазва заложените ограничения за инвестиране на застрахователните резерви.

Валутен риск

Гарантът е изложен на валутен риск при сключването на сделки в чуждестранна валута. С цел минимизиране на валутния риск, той следи паричните потоци, които не са в български лева. Политиката по управление на валутния риск е да не се извършват значителни операции и да не се поддържат отворени позиции в чуждестранна валута, различна от лева, поради което и нетните валутните курсови разлики са незначителни. През изминалата година промените във валутните курсове са били незначителни и в полза на дружеството.

Лихвен риск

Гарантът не използва кредитно финансиране за дейността си, поради което пасивите му не са изложени на лихвен риск. Дейностите по управление на риска имат за цел оптимизирането на нетния доход от лихви при дадени пазарни лихвени равнища в съответствие с бизнес стратегиите на дружеството. Процедурите по управление на лихвения риск се прилагат от гледна точка на чувствителността на дружеството спрямо промени в лихвените равнища. Действителният ефект зависи от множество фактори, които включват промените в лихвения процент, породени от чувствителността спрямо различните периоди или валути.

Ценови риск

Основният ценови риск, на който е изложен Гаранта, е свързан с инвестициите в капиталови ценни книжа. Справедливата стойност на тези финансови инструменти се влияе от промени в пазарните равнища на съответните ценни книжа, което от своя страна рефлектира върху доходността на дружеството. Анализът на чувствителността се основава на анализ на дневното и годишно стандартно отклонение на дружеството, съпоставен с дневното и годишно стандартно отклонение на доходността на инвестиция в основния борсов индекс SOFIX.

Кредитен риск

При управление на кредитния риск Гаранта наблюдава риска от неизпълнение на ангажименти от страна на контрагенти при операции с финансови инструменти. При наблюдението на рисковата експозиция се отчитат колебанията в справедливата стойност на финансовите инструменти. Гарантът осъществява управлението на риска като оперира само с контрагенти, притежаващи висок кредитен рейтинг и когато е необходимо изисква обезпечения. Излагането на Гаранта на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета. 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.

Ликвиден риск

Гарантът следва задълженията за ликвидност произтичащи от действащата нормативна уредба. С цел избягване на ликвидни проблеми се извършва контрол и оценка на ликвидността и паричните потоци на Гаранта, като се предприемат и активни действия като поддържане на краткосрочни депозити до 3 месеца. Върху ликвидността на Гаранта се извършва ежедневно наблюдение на изходящите и входящи парични потоци на месечна база. При констатиране на ликвидни проблеми е изградена процедура по уведомяване на заинтересованите лица - лицето отговорно за управлението на риска и Управителния съвет. От започване на дейността на ЗАД „Армеец“ не е отчетен недостиг на ликвидни средства или затруднения при покриване на задълженията му, както и не е отчетено влошаване в управлението на паричните му потоци. За периода на предоставената финансова информация, Гаранта не е ползвал външни източници за осигуряване на ликвидни средства, като е изпълнявало своите текущи задължения в срок.

Преглед на стопанската дейност на гаранта:

Дружеството застрахова и презастрахова по следните видове застраховки: Застраховка „Злополука“; Застраховка на сухопътни превозни средства без релсови превозни средства; Застраховка на плавателни съдове; Застраховка на товари по време на превоз; Застраховка „Пожар“ и „Природни бедствия“; Застраховка „Щети на имущество“; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на МПС; Застраховка „Обща гражданска отговорност“; Застраховка „Помощ при пътуване“; Застраховка на летателни апарати; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаване и използване на летателни апарати; Застраховка на кредити; Застраховка „Заболяване“; Застраховка на релсови превозни средства; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на плавателни съдове; Застраховка на гаранции; Застраховка на разни финансови загуби; Застраховка на правни разноски (правна защита). Дружеството не може да извършва застраховки по живот.

Данни към 31.12.2024 г.

Оперативни резултати и финансов резултат към 31.12.2024 г.

„ЗАД Армеец“ АД отчита за 2024 година нетен финансов резултат печалба в размер на 11 634 хил.лв. спрямо 2023 г., когато финансовият резултат е бил печалба в размер на 10 826 хил.лв. Увеличението в нетния финансов резултат се дължи най-вече на значително подобреният нетехнически резултат през периода.

Активи и пасиви към 31.12.2024 г.

Активите на „ЗАД Армеец“ АД към 31 декември 2024 година са в размер на 453 509 хил.лв. спрямо 394 196 хил.лв. към 31.12.2023 година. Ръстът се дължи в увеличението на инвестициите, в т.ч. срочните депозити в кредитни институции и инвестиции в колективни инвестиционни схеми. Видно е, че стратегията на Групата е да повишава ликвидните си активи, с цел подобрение на платежоспособността. Делът на собствения капитал в източниците на финансиране се запазва относително постоянен и на сравнително добро равнище, което предполага умерена степен на финансова независимост и възможности за маневриране при избора на активи, в които дружеството да инвестира. Възвръщаемостта на собствения капитал може да се определи като умерена и на относително добри нива. Основно перо в пасива заемат Пасиви по издадени застрахователни договори, които за периода повишават стойността си и продължават да бъдат в приемливи граници. Това показва, че платежоспособността на компанията остава висока, с което е гарантирала плащания на застрахователни обезщетения или суми, които е възможно да възникнат текущо и в бъдеще, т.е. да покрият стойността на всички поети от застрахователите задължения, които те очакват да изпълнят в бъдеще по влезли в сила застрахователните договори при настъпване на застрахователни събития, разходите, свързани с изпълнението на тези задължения, както и стойността на възможното неблагоприятно отклонение от това очакване. „ЗАД Армеец“ АД е с умерена активизация по отношения на привличането на външно финансиране, като към края на 2024 г. пасивите са в размер на 327 400 хил.лв., спрямо края на 2023 г., когато са били в размер на 279 721 хил.лв. Като цяло задлъжнялостта е умерена и добре контролирана.

Финансова информация на Гаранта за минали периоди

Годишният одитиран финансов отчет на Гаранта за 2024 г. е изготвен в съответствие с изискванията на МСС, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз.

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ			
на ЗАД "Армеец" АД			
към 31.12.2024 г.			
АКТИВ		31.12.2024 (хил. лв.)	31.12.2023 (хил. лв.)
1		2	3
A.	НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ, в т.ч.	227	413
-	Програмни продукти	161	394
-	Репутация	-	-
-	Други	66	19
B.	МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	21 869	23 060
I.	Недвижима собственост (притежавани за собствено ползване)	20 708	21 754
II.	Други материални активи	1 161	1 306
B.	ИНВЕСТИЦИИ	262 533	216 191
I.	Недвижима собственост (различна от тази за собствено ползване)	31 207	30 394
II.	Дялово участие в свързани предприятия, включително участия	-	-

III.	Срочни депозити в кредитни институции	58 986	28 905
IV.	Акции, в т.ч.	54 822	53 742
1.	Акции по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	10 215	-
2.	Акции по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи	44 607	53 742
V.	Облигации, в т.ч.	30 757	30 075
1.	Държавни облигации, в т.ч.	30 757	30 075
-	Държавни облигации по амортизируема стойност	-	-
-	Държавни облигации по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	-	-
-	Държавни облигации по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи	30 757	30 075
2.	Корпоративни облигации, в т.ч.	-	-
-	Корпоративни облигации по амортизируема стойност		
-	Корпоративни облигации по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		
-	Корпоративни облигации по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи		
VI.	Колективни инвестиционни схеми	86 761	73 075
VII.	Други финансови активи, в т.ч.	-	-
1.	Финансови активи оценени по амортизируема стойност		
2.	Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		
3.	Финансови активи по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи		
VIII.	Деривати		
Г.	ИНВЕСТИЦИИ В ПОЛЗА НА ПОЛИЦИ ПО ЗАСТРАХОВКА "ЖИВОТ", СВЪРЗАНА С ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД		
Д.	ЗАЕМИ И ИПОТЕКИ	69 308	63 544
Е.	АКТИВИ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ	-	604
I.	Застрахователни договори - Остатъчно покритие	-	604
II.	Застрахователни договори - Възникнали щети	-	-
III.	Други части на застрахователни договори	-	-
Ж.	АКТИВИ ОТ ДЪРЖАНИ ПРЕЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ	81 363	66 910
I.	Активи за остатъчно покритие по презастрахователни договори	1 632	1 691
II.	Активи за възникнали щети по презастрахователни договори	79 731	65 219
III.	Други части на презастрахователни договори	-	-
З.	ВЗЕМАНИЯ	8 348	14 493
I.	Вземания (търговски, различни от застраховки)	8 348	14 493
II.	Други вземания	-	-
И.	ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	8 647	7 150
I.	Парични наличности по банкови сметки	1 903	422
II.	Парични наличности по каса	6 744	6 728
III.	Парични еквиваленти	-	-
Й.	ДРУГИ АКТИВИ, КОИТО НЕ СА ПОСОЧЕНИ ДРУГАДЕ	1 214	1 831
I.	Вземания от данъци	562	601
II.	Активи по отсрочни данъци	-	-
III.	Нематериални активи или групи определени като държани за търгуване	-	-
IV.	Други активи	652	1 230
	СУМА НА АКТИВА	453 509	394 196
ПАСИВ			
А.	КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ	126 109	114 475
I.	Записан акционерен капитал или еквивалентни фондове в т.ч.	33 019	33 019
-	собствени акции, изкупени (-)	-	-
II.	Премии от емисии	-	-
III.	Преоценъчен резерв	-	-
IV.	Резерви	85 588	74 762
V.	Резерв по преоценки по справедлива стойност на финансови активи	-	-
VI.	Застрахователен финансов резерв	-	-
VII.	Неразпределена печалба	-	-
VIII.	Непокрита загуба (-)	- 4 132	- 4 132
IX.	Печалба или загуба за финансовата година (+/-)	11 634	10 826

Б.	ПОДЧИНЕНИ ПАСИВИ	20 000	20 000
В.	ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ПАСИВИ	274 665	226 526
I.	Пасиви по издадени застрахователни договори	260 897	223 059
1.	Пасив за остатъчно покритие - подход на разпределение на премиите	81 847	72 174
2.	Пасив за остатъчно покритие - настояща стойност на бъдещи парични потоци	-	-
3.	Пасив за остатъчно покритие - марж за договорно обслужване	-	-
4.	Пасив за остатъчно покритие - корекция за риск	-	-
5.	Пасив за възникнали щети - парични потоци	168 554	142 089
6.	Пасив за възникнали щети - корекция за риск	10 496	8 796
7.	Други застрахователни пасиви	-	-
II.	Пасиви по държани презастрахователни договори	13 768	3 467
1.	Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - подход на разпределение на премиите	13 768	3 467
2.	Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - настояща стойност на бъдещи парични потоци	-	-
3.	Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - марж за договорно обслужване	-	-
4.	Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - корекция за риск	-	-
5.	Презастрахователен пасив за възникнали щети - парични потоци	-	-
6.	Презастрахователен пасив за възникнали щети - корекция за риск	-	-
7.	Други презастрахователни задължения	-	-
Г.	ФИНАНСОВИ ПАСИВИ	10 119	10 024
I.	Облигационни заеми	10 119	10 024
1.	Конвертируеми заеми	-	-
2.	Други облигационни заеми	10 119	10 024
II.	Деривати	-	-
Д.	ЗАДЪЛЖЕНИЯ	20 409	21 338
I.	Задължения (търговски, различни от застраховки)	17 124	17 056
II.	Други задължения	3 285	4 282
-	задължения към персонала	1 945	2 832
-	задължения към бюджета	985	961
-	задължения към социалното осигуряване	355	489
Е.	ДРУГИ ПАСИВИ	2 207	1 833
I.	Данъчни задължения	1 633	1 334
II.	Отложени данъчни пасиви	574	499
III.	Други пасиви	-	-
	СУМА НА ПАСИВА	453 509	394 196

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД			
на ЗАД "Армеец" АД			
към 31.12.2024 г.			
		31.12.2024 (хил. лв.)	31.12.2023 (хил. лв.)
A.	РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ ОТ ОБЩОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕЙНОСТ		
I.	Застрахователен приход от застрахователни договори	292 588	249 884
1.	Застрахователен приход - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)	290 755	248 550
1.1.	Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане)	290 729	248 512
1.2.	Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Активно презастраховане)	26	38
2.	Застрахователен приход - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
2.1.	Очаквани парични потоци	-	-
2.1.1.	Очаквани щети		
2.1.2.	Възстановени аквизиционни парични потоци		
2.1.3.	Очаквани административни разходи		
2.2.	Освобождаване на корекция за риск		
2.3.	Освобождаване на марж на договорно обслужване		
3.	Инвестиционна част - корекция		
4.	Друг застрахователен приход	1 833	1 334

II.	Разходи по застрахователни услуги	- 254 460	- 197 329
1.	Разходи по застрахователни услуги - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)	- 254 460	- 197 329
1.1.1.	Брутни възникнали щети	- 107 760	- 94 986
1.1.2.	Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети	- 12 886	- 4 385
1.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премиите	- 23 848	2 171
1.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - корекция за риск	- 1 669	- 2 509
1.2.	Аквизиционни разходи	- 86 321	- 59 986
1.3.	Административни разходи	- 20 732	- 36 672
1.4.	Загуби по обременителни договори	-	-
1.5.	Други разходи по застрахователни договори	- 1 244	- 962
2.	Разходи по застрахователни услуги - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
2.1.1.	Брутни възникнали щети		
2.1.2.	Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети		
2.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникналите щети		
2.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск		
2.2.	Аквизиционни разходи		
2.3.	Административни разходи		
2.4.	Загуби по обременителни договори		
2.5.	Други разходи по застрахователни договори		
I-II.	Резултат от застрахователни услуги (брутен)	38 128	52 555
III.	Резултат от застрахователни услуги от закупени презастрахователни договори	- 16 638	- 18 132
1.	Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори	- 60 106	- 51 509
	Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите		
1.1.		- 60 106	- 51 509
1.1.1.	Отстъпени премии на презастраховател	- 49 736	- 59 354
1.1.2.	Промяна в пасива за остатъчно покритие - отстъпени	- 10 370	7 845
1.1.3.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП	-	-
1.2.	Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - общ модел	-	-
1.2.1.	Очаквани парични потоци - отстъпени	-	-
1.2.1.1.	Очаквани щети - отстъпени		
1.2.1.2.	Очаквани аквизиционни разходи - отстъпени		
1.2.1.3.	Очаквани административни разходи - отстъпени		
1.2.2.	Освобождаване на корекция за риск - отстъпена		
1.2.3.	Освобождаване на марж на договорно обслужване - отстъпена		
1.2.4.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП		
1.3.	Други застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори		
2.	Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори	43 468	33 377
	Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите		
2.1.		43 468	33 377
2.1.1.	Възстановни щети	29 867	35 060
2.1.2.	Разходи за уреждане на претенции - отстъпени	-	-
2.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премиите - отстъпени	13 698	- 1 685
2.1.4.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВИЦ	- 97	2
2.2.	Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - общ модел	-	-
2.2.1.1.	Възстановни щети		
2.2.1.2.	Разходи за уреждане на претенции - отстъпени		
2.2.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникнали щети - отстъпени		
2.2.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск - отстъпени		
2.2.1.5.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВИЦ		
2.2.2.	Аквизиционни разходи - отстъпени		
2.2.3.	Административни разходи - отстъпени		
2.2.4.	Загуби от обременителни договори - отстъпени		
2.3.	Други разходи за застрахователни услуги - отстъпени		
I-III.	Резултат от застрахователни услуги (нетен) от общозастрахователна дейност	21 490	34 423
Б.	РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ ОТ ЖИВОТОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕЙНОСТ		
I.	Застрахователен приход от застрахователни договори	-	-
1.	Застрахователен приход - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
1.1.	Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане)		

1.2.	Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Активно презастраховане)		
2.	Застрахователен приход - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
2.1.	Очаквани парични потоци	-	-
2.1.1.	Очаквани щети		
2.1.2.	Възстановени аквизиционни парични потоци		
2.1.3.	Очаквани административни разходи		
2.2.	Освобождаване на корекция за риск		
2.3.	Освобождаване на марж на договорно обслужване		
3.	Застрахователен приход - подход на вариращите възнаграждения (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
3.1.	Очаквани парични потоци	-	-
3.1.1.	Очаквани щети		
3.1.2.	Възстановени аквизиционни парични потоци		
3.1.3.	Очаквани административни разходи		
3.2.	Освобождаване на корекция за риск		
3.3.	Освобождаване на марж на договорно обслужване		
4.	Инвестиционна част - корекция		
5.	Друг застрахователен приход		
II.	Разходи по застрахователни услуги	-	-
1.	Разходи по застрахователни услуги - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
1.1.1.	Брутни възникнали щети		
1.1.2.	Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети		
1.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премиите		
1.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - корекция за риск		
1.2.	Аквизиционни разходи		
1.3.	Административни разходи		
1.4.	Загуби по обременителни договори		
1.5.	Други разходи по застрахователни договори		
2.	Разходи по застрахователни услуги - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
2.1.1.	Брутни възникнали щети		
2.1.2.	Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети		
2.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникналите щети		
2.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск		
2.2.	Аквизиционни разходи		
2.3.	Административни разходи		
2.4.	Загуби по обременителни договори		
2.5.	Други разходи по застрахователни договори		
3.	Разходи по застрахователни услуги - подход на вариращите възнаграждения (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
3.1.1.	Брутни възникнали щети		
3.1.2.	Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети		
3.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникналите щети		
3.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск		
3.2.	Аквизиционни разходи		
3.3.	Административни разходи		
3.4.	Загуби по обременителни договори		
3.5.	Други разходи по застрахователни договори		
I-II.	Резултат от застрахователни услуги (брутен)	-	-
III.	Резултат от застрахователни услуги от закупени презастрахователни договори	-	-
1.	Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори	-	-
	Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите	-	-
1.1.			
1.1.1.	Отстъпени премии на презастраховател		
1.1.2.	Промяна в пасива за остатъчно покритие - отстъпени		
1.1.3.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП		
1.2.	Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - общ модел	-	-
1.2.1.	Очаквани парични потоци - отстъпени	-	-
1.2.1.1.	Очаквани щети - отстъпени		
1.2.1.2.	Очаквани аквизиционни разходи - отстъпени		
1.2.1.3.	Очаквани административни разходи - отстъпени		
1.2.2.	Освобождаване на корекция за риск - отстъпена		
1.2.3.	Освобождаване на марж на договорно обслужване - отстъпена		
1.2.4.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП		

1.3.	Други застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори		
2.	Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори	-	-
2.1.	Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите	-	-
2.1.1.	Възстановни щети		
2.1.2.	Разходи за уреждане на претенции - отстъпени		
2.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премиите - отстъпени		
2.1.4.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВИЦ		
2.2.	Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - общ модел	-	-
2.2.1.1.	Възстановни щети		
2.2.1.2.	Разходи за уреждане на претенции - отстъпени		
2.2.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникнали щети - отстъпени		
2.2.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск - отстъпени		
2.2.1.5.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВИЦ		
2.2.2.	Аквизиционни разходи - отстъпени		
2.2.3.	Административни разходи - отстъпени		
2.2.4.	Загуби от обременителни договори - отстъпени		
2.3.	Други разходи по застрахователни услуги - отстъпени		
I- II+III.	Резултат от застрахователни услуги (нетен) от животозастрахователна дейност	-	-
В.	НЕТЕХНИЧЕСКИ РЕЗУЛТАТ	- 8 852	- 22 741
I.	Финансов резултат	- 6 316	- 20 910
1.	Възвръщаемост от инвестиции	- 4 594	- 17 563
1.1.	Приходи от лихви	3 977	3 812
1.2.	Нетни реализирани приходи/разходи от финансови инвестиции по амортизуема стойност	-	-
1.3.	Очаквана нетна кредитна загуба	- 13 517	- 28 599
1.4.	Нетни приходи от финансови инструменти оценени по справедлива стойност	4 013	6 429
1.5.	Нетни приходи от инвестиционно недвижимо имущество	1 148	884
1.6.	Нетни приходи от свързани предприятия, включително участия	-	-
1.7.	Други приходи и разходи	- 215	- 89
2.	Застрахователни финансови разходи	- 1 722	- 3 347
2.1.	Нетни финансови разходи от застрахователни договори	- 2 641	- 4 765
2.2.	Нетни финансови приходи от закупени презастрахователни договори	919	1 418
3.	Приходи от услуги за управление на активи	-	-
II.	Други приходи	293	134
III.	Други оперативни разходи	- 2 829	- 1 965
	<i>Печалба или загуба за финансовата година преди данък върху дохода</i>	12 638	11 682
IV.	Корпоративен данък	- 1 004	- 856
1.	Текущ корпоративен данък	- 929	- 1 050
2.	Отложени данъци	- 75	194
	<i>Печалба или загуба за отчетния период</i>	11 634	10 826
V.	Друг всеобхватен доход	-	-
1.	Преоценъчен резерв на инвестициите в ценни книжа	-	-
	Акции по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		
	Държавни облигации по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		
	Държавни облигации по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		
	Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		
2.	Други компоненти		
	<i>Общ всеобхватен доход за периода</i>	11 634	10 826

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК			
на ЗАД "Армеец" АД			
към 31.12.2024 г.			
		31.12.2024 /хил. лв./	31.12.2023 /хил. лв./
I.	ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
1	Получени премии по застрахователни договори	270 148	229 199

2	Получени премии по презастрахователни договори	0	0
3	Платени премии за държани презастрахователни договори	-49 104	-58 722
4	Парични потоци за придобиване на застрахователни договори (аквизиционни парични потоци)	-40 249	-34 474
5	Платени претенции по застрахователни договори	-111 677	-98 274
6	Платени претенции по презастрахователни договори	0	0
7	Други платени разходи по застрахователни услуги във връзка с издадени полици	0	0
8	Възстановявания от презастрахователя	29 867	35 061
9	Плащания и осигуровки, свързани с персонала	-27 421	-20 775
10	Платен данък върху печалбата	-891	-1 028
11	Плащания за други данъци и ведомства	-10 596	-7 180
12	Други парични потоци от оперативна дейност	-10 752	-8 711
	<i>Нетни парични потоци от оперативна дейност (I)</i>	49 325	35 096
II.	ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
1	Плащания за придобиване на дълготрайни активи	-149	-1 321
2	Постъпления от продажба на дълготрайни активи	0	0
3	Постъпления от продажба на акции	9 600	846
4	Постъпления от продажба на правителствени ценни книжа	0	0
5	Постъпления от продажба на други ценни книжа с фиксиран доход	0	0
6	Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	0	0
7	Постъпления от продажба на дялове в инвестиционни фондове	6 200	5 411
8	Покупка на акции	-7 815	0
9	Покупка на правителствени ценни книжа	0	0
10	Покупка на други ценни книжа с фиксиран доход	0	0
11	Покупка на инвестиционни имоти	0	0
12	Покупка на дялове в инвестиционни фондове	-17 450	-5 220
13	Получени наеми от инвестиционни имоти	347	284
14	Получени лихви	516	515
15	Получени дивиденди	428	430
16	Други парични потоци от инвестиционна дейност	-158	-160
	<i>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност (II)</i>	-8 481	785
III.	ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
1	Постъпления от емитиране на ценни книжа	0	0
2	Постъпления от обратно изкупени ценни книжа	0	0
3	Плащания, свързани с предоставени заеми	-6 387	-11 717
4	Получени лихви, свързани с предоставени заеми	0	0
5	Плащания, свързани с получени заеми	96	0
6	Платени лихви, свързани с получени заеми	-665	-713
7	Плащания на главница по лизинг	-2 310	-1 842
8	Плащане на лихва по лизинг	0	0
9	Дивиденди, изплатени на акционерите	0	0
10	Други парични потоци от финансова дейност	0	-515
	<i>Нетни парични потоци от финансова дейност (III)</i>	-9 266	-14 787
IV.	ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИТЕ И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ ПРЕЗ ПЕРИОДА (I+II+III)	31 578	21 094
V.	ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	36 055	14 961
VI.	ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА	67 633	36 055

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец“ АД, която да е настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет –аудитиран финансов отчет към 31.12.2024 г.

Одиторските доклади за годишните финансови отчети на Гаранта не съдържат резерви, изменения на становища, отказ от отговорност или забележки по естество.

Няма друга информация в т. 19.3. от този Проспект, която да е била одитирана.

Няма финансова информация за Гаранта, която не е извлечена от одитираните финансови отчети на Гаранта.

19.4. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Към датата на изготвяне на Проспекта и за двете години предхождащи изготвянето на настоящия документ, не е известно съществуването на договори със съществено значение, сключени извън процеса на обичайната дейност на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец“ АД, които могат да доведат до задължение или право, което е съществено за възможността на Гаранта да посрещне задълженията си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, които се допускат до търговия на регулиран пазар.

19.5. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия Проспект, инвеститорите могат да се запознаят със Застрахователната полица и всички документи, свързани със застраховката, както и с Договорът с довереника на облигационерите, на следния адрес: гр. София, бул. Христо Ботев 17, както и на интернет страницата на Дружеството (www.roi-property-fund.com).

Документи за Гаранта могат да бъдат намерени и на следните интернет страници:

- Уставът на Гаранта е наличен на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.brra.bg;

20. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

20.1. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ

Основната цел на инвестиционната дейност на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ е насочена към нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

Инвестиционните цели на Дружеството са:

1. запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Дружеството чрез активно управление на портфейла от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, заложили в закона и Устава на Дружеството;
2. осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
3. реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и след продажбата им;
4. осигуряване на ликвидност на ценните книжа, издадени от Дружеството, чрез регистрирането им за търговия на регулиран пазар на ценни книжа.
5. участия в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦД.

За финансиране на своите инвестиционни намерения Дружеството използва външни източници под формата на банкови кредити с целево предназначение за придобиване и въвеждане в експлоатация на недвижимите имоти, в които инвестира, както и емитиране на дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

Към 31 Декември 2023 г. по данни от годишен финансов отчет /одитиран/ външните източници на финансиране са както следва:

- Банкови кредити 16 520 хил.лв.
- Емисия облигации 4 241 хил.лв.

В стойността на задълженията по банкови кредити са включени задължения по лихви в размер на 172 хил. лв. В стойността на задълженията по облигационен заем са включени задължения за лихви в размер на 41 хил. лв.

Към 31 Декември 2024 г. по данни от годишен финансов отчет /одитиран/ външните източници на финансиране са както следва:

- Банкови кредити 10 218 хил.лв.
- Емисия облигации 24 292 хил.лв.

В стойността на задълженията по банкови кредити са включени задължения по лихви в размер на 13 хил. лв. В стойността на задълженията по облигационен заем са включени задължения за лихви в размер на 292 хил. лв.

Няма определен максимален размер на външно финансиране спрямо стойността на собствения капитал на Дружеството. Съществуват условия за емисията облигации, които Дружеството-емитент се задължава да спазва, а именно:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (по консолидиран счетоводен баланс, сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %;
- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност (съгласно консолидиран отчет за всеобхватния доход), увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на консолидираните разходи за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;
- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви (по консолидиран счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

Емитентът има задължение да изготвя и публикува тримесечни отчети, съответно посочените финансови показатели/съотношения ще се изчисляват на тримесечна база. В случай, че Емитента изготвя консолидиран финансов отчет, показателите посочени по-горе се изчисляват на база на консолидирания финансов отчет. В противен случай показателите се изчисляват на база индивидуалния финансов отчет на дружеството. Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/ съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново общо събрание на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/ препоръки от облигационерите на общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

Дружеството може да взема банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС и по емисии дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца. Максималният размер на разходите за управление на Дружеството в

рамките на една календарна година, не може да надхвърля 20 (двадесет) на сто от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината предхождаща начисляването на разходите.

Максималният размер на годишни разходи за възнаграждение на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, не могат да надхвърлят 10 (десет) на сто от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината предхождаща начисляването на разходите.

20.2. ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

Ограниченията в инвестиционната политика на дружеството, в рамките на които дружеството със специална инвестиционна цел взема инвестиционни решения (по видове недвижими имоти, относителен дял на различните видове имоти от общо придобитите недвижими имоти), политика на инвестиране на свободните средства.

Дружеството инвестира в недвижими имоти. Дружеството придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България. Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях. Дружеството може да придобива всякакви нови активи посочени в предходното изречение.

Дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Политиката на инвестиране на свободните средства на Дружеството е определена с чл. 10 от Устава на Дружеството. Съгласно посочената политика *Дружеството може да инвестира свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка, и до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.*

Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС. Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти. Общият размер на инвестициите по чл. 10, ал. 4 - 7 от Устава на Дружеството не може да надвишава 30 на сто от активите му. Свободните парични средства, набрани в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 1 от ЗДСИЦДС, могат да бъдат инвестирани съгласно ал. 4, т. 1 по-горе в срока по чл. 5, ал. 8 от ЗДСИЦДС, като в този случай чл. 10, ал. 8 от Устава не се прилага. Дружеството не може да извършва обратно изкупуване на собствени акции с право на глас по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

20.3. ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ

"РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ може да придобива нови недвижими имоти при спазване на изискванията на закона. Уставът на Дружеството не предвижда условия, предпоставки и ограничения за придобиването на нови имоти извън законово регламентираните. При придобиването на нови активи Дружеството ще се ръководи от приоритетите на инвестиционната си политика и степента на съответствие на актива с изискванията към активите от конкретния целеви пазарен сегмент съгласно предходната точка.

20.4. ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО

Критериите за подбор на недвижими имоти ще включват задължителни параметри по отношение на цената на придобиване, разположението на имота и всички останали специфични особености, които се очаква да повлияят на очакваната доходност при реализация.

Текущо ще се извършва оценка на състоянието на пазара на недвижими имоти. Резултатът от тези анализи ще се използва за определяне на критериите и параметрите за бъдещи инвестиции, така че те да бъдат съобразени с пазарните условия и да отговарят на нагласите и очакванията на потенциалните инвеститори.

За всеки възможен инвестиционен проект ще се изготвя предварителна оценка още на етапа проучване. В рамките на тази оценка ще бъдат изследвани и оценявани:

- ☐ видът на недвижимия имот – той трябва задължително да попада в една от четирите групи недвижими имоти, посочени в устава на Емитента;
- ☐ параметрите – разположение, квадратура, етап на завършеност и пр. – трябва да осигуряват запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите при бъдеща реализация на проекта;
- ☐ предлаганата цена на придобиване – тя трябва да е съобразена с текущите пазарни цени за недвижими имоти от същия тип и клас;
- ☐ потенциалът за реализация – оценка на възможностите за последваща реализация на проекта: чрез управление и получаване на текущ доход и/или продажба и реализиране на капиталова печалба.

Системата за текуща оценка на състоянието на пазара на недвижими имоти и оценката за всеки потенциален инвестиционен проект е задължителен елемент от прилагането на инвестиционната политика на Емитента.

20.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Сгради	кв.м.	Стойност по пазарна оценка - лева	Относителен дял спрямо стойност	Застраховка
ХК Замъка Хранков	2181	26 687 640.00	56.71%	ЗАД Армеец
Сграда - гр. Добрич, ул. "Вида Димитрова" №46, Апартамент №1	96	137 470.00	0.29%	ЗАД Армеец
Сграда - гр. Добрич, жк "Добротица", Ателие "А"	50.05	80 043.00	0.17%	ЗАД Армеец
Сграда - гр. Добрич, жк "Добротица", Офис "В"	12.24	18 512.00	0.04%	ЗАД Армеец
Сграда - гр. Добрич, жк "Добротица", Апартамент "А"	69.31	110 702.00	0.24%	ЗАД Армеец
Сграда - гр. Добрич, жк "Добротица", Апартамент "Б"	42.32	72 067.00	0.15%	ЗАД Армеец
Сграда - гр. Добрич, жк "Добротица", Апартамент "В"	73.07	118 844.00	0.25%	ЗАД Армеец
Сграда - гр. Добрич, жк "Добротица", Апартамент "Г"	39.29	68 063.00	0.14%	ЗАД Армеец
Сграда - гр. Добрич, жк "Добротица", Апартамент "Д"	59.78	96 629.00	0.21%	ЗАД Армеец

Сграда - гр. Добрич, жк "Добротица", Апартамент "Е"	39.98	66 192.00	0.14%	ЗАД Армеец
Сграда - с. Хрищени, общ. и обл. Стара Загора, ул. "Новозагорско шосе" №1, Административна сграда	376	132 876.00	0.28%	ЗАД Армеец
Сграда- с. Хрищени, общ. и обл. Стара Загора, ул. "Новозагорско шосе" №1, Културен дом	497	117 091.00	0.25%	ЗАД Армеец
Сграда - гр. Костенец, ул. "Липа" №1А, Административно-битова сграда	301.23	180 512.00	0.38%	ЗАД Армеец
Сграда - гр. Костенец, ул. "Липа" №1А, Склад за резервни части	316.24	112 300.00	0.24%	ЗАД Армеец
Сграда - гр. Костенец, ул. "Липа" №1А, Трафопост	103.92	48 435.00	0.10%	ЗАД Армеец
Сграда - гр. Костенец, ул. "Липа" №1А, Цех за производство на пластмасови мрежи	2286.8	700 412.00	1.49%	ЗАД Армеец
Сграда - гр. Костенец, ул. "Липа" №1А, Цех за производство на пластмасово фолио	739.76	328 372.00	0.70%	ЗАД Армеец
Сграда - гр. София, жк "Красно село", МАГАЗИН №12, ул. Дечко Йорданов №3	86.1	245 934.00	0.52%	ЗАД Армеец
Сграда - гр. София, жк "Красно село", МАГАЗИН №11, ул. Дечко Йорданов №3	59.5	221 876.00	0.47%	ЗАД Армеец
Сграда - гр. София, жк "Красно село", МАГАЗИН №7, ул. Дечко Йорданов №3	191.8	455 011.00	0.97%	ЗАД Армеец
Сграда - гр. София, жк "Красно село", МАГАЗИН №10, ул. Дечко Йорданов №3	68.4	223 775.00	0.48%	ЗАД Армеец
Склад/Мазе - гр. Благоевград, ул. "Христо Чернопеев" №35-3, ет.0, мазе №4	13.78	5 788.00	0.01%	ЗАД Армеец
Склад/Мазе-гр. Благоевград, ул. "Христо Чернопеев" №35-3, ет.0, мазе №5	17.79	7 472.00	0.02%	ЗАД Армеец
Склад/Мазе - гр. Благоевград, ул. "Христо Чернопеев" №35-3, ет.0, мазе №10	17.22	7 232.00	0.02%	ЗАД Армеец
Сграда - гр. София, р-н Витоша, кв. Драгалевци, ул. "Иван Милев", Сграда за енергопроизводство	77	13 000.00	0.03%	ЗАД Армеец
Сграда с. Рогош - 62858.19.630.1	713	476 850.00	1.01%	ЗАД Армеец
Сграда с. Рогош - 62858.19.630.2	460	1 045 990.00	2.22%	ЗАД Армеец
Сграда с. Рогош - 62858.19.630.3	91	60 860.00	0.13%	ЗАД Армеец
Сграда с. Рогош 62858.19.630.4	20	13 380.00	0.03%	ЗАД Армеец
Сграда с. Рогош 62858.19.630.5	50	33 440.00	0.07%	ЗАД Армеец

Сграда с Рогош 62858.19.631.1	923	617 300.00	1.31%	ЗАД Армеец
Сграда с. Рогош 62858.19.631.2	889	594 560.00	1.26%	ЗАД Армеец
Сграда с Рогош 62858.19.632.1	900	601 920.00	1.28%	ЗАД Армеец
Сграда с. Рогош 62858.19.632.2	218	145 800.00	0.31%	ЗАД Армеец
Сграда с. Рогош - 62858.19.626.1	146	117 170.00	0.25%	ЗАД Армеец
Сграда с. Рогош - 62858.19.626.2	857	573 830.00	1.22%	ЗАД Армеец
Сграда с. Рогош - 62858.19.626.3	11	7 360.00	0.02%	ЗАД Армеец
Сграда с. Рогош - 62858.19.626.4	19	8 890.00	0.02%	ЗАД Армеец
Сграда с. Рогош - 62858.19.626.5	2035	1 156 850.00	2.46%	ЗАД Армеец
Сграда с. Рогош - 62858.19.626.6	6	4 010.00	0.01%	ЗАД Армеец
Сграда с. Рогош - 62858.19.626.7	76	50 830.00	0.11%	ЗАД Армеец
ОБЩО:		35 765 288.00	76.00%	

Земя	кв.м.	Пазарна оценка 2024	Относителен дъл спрямо стойност	Застраховка
Земя - гр. Добрич, жк "Добротица"	1253	308 727.00	0.66%	не
Земя - с. Хрищени, общ. и обл. Стара Загора, ул. "Новозагорско шосе" № 1	4824	91 411.00	0.19%	не
ХК Замъка - в счет. УПИ I 935 прил.пл., УПИ I 935-224м,		1 740 500.00	3.70%	не
ХК Замъка - в счет. УПИ I 960 прил.пл., УПИ I 960 -326м		564 310.00	1.20%	не
Земя 17/1134 ид.ч. Магазин 11	17/1134	13 349.00	0.03%	не
Земя 19/1134 ид.ч. Магазин 10	19/1134	14 920.00	0.03%	не
Земя 20/1134 ид.ч. Магазин 12	20/1134	15 705.00	0.03%	не
Земя 48/1134 ид.ч. Магазин 7	48/1134	37 693.00	0.08%	не
ПИ Рогош 62858.19.630	20852	1 155 960.00	2.46%	не
ПИ Рогош 62858.19.631	9981	584 050.00	1.24%	не
ПИ Рогош 62858.19.632	5380	314 820.00	0.67%	не
ПИ Рогош 62858.19.626	10381	607 460.00	1.29%	не
ПИ Рогош 62858.19.627	5374	331 020.00	0.70%	не
ПИ Рогош 62858.19.629	3028	186 510.00	0.40%	не
ПИ Царацово	24067	3 287 870.00	6.99%	не
ПИ Царацово - от БПЕМ ЕООД	14212	2 041 590.00	4.34%	не
Общо:		11 295 895.00	24.00%	

Допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация:

Към датата на Проспекта, Емитентът не е извършвал и не е взел решение да извършва допълнителни инвестиции и разходи за въвеждане в експлоатация на притежаваните недвижими имоти, както и не са налице планове за извършване на такива разходи.

Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти:

Към датата на Проспекта, не са извършвани строежи, ремонти и подобрения на притежаваните от Емитента недвижими имоти.

Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо придобитите недвижими имоти;

Част от инвестиционните имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг. Отдадените под наем активи през 2024 г. представляват 18.65% (2023: 4.51%) от общия размер на активите на Дружеството.

Към 31.12.2024 г. портфейла от инвестиционни имоти включва:

	Стойност	Дял в общия размер на ИИ
Отдавани под наем ИИ	8 777 хил. лв.	18.65 %
Общо ИИ	47 061 хил. лв.	100.00%

Посочване на застрахователните дружества, при които са застраховани недвижимите имоти, както и съществените условия на застрахователните договори;

Застрахователното дружество, в които са застраховани недвижимите имоти е ЗАД Армеец.

Покритите рискове по сключените застраховки са: Пожар и последиците от гасенето му, мълния, експлозия и имплозия; Буря, ураган, увреждане от падащи клони и дървета; Проливен дъжд, наводнение от природно бедствие; Увреждане от тежест при ест. натрупване на сняг или лед, падане на лавина; Действие на подпочвени води или морски вълни; Свличане и срутване на земни пластове; Градушка; Удар от пътно превозно средство или животно, авария на подедни машини; Авария на водопроводни, канализационни, отоплителни;ЗеметресениеВандализъм, вкл. злоумишлен пожар и злоумишлена експлозия;

Последно изготвената оценка на недвижимите имоти

Сграда	кв.м.	Отчетна стойност 01.01.2024	Пазарна оценка 2024	Преоценка/обезценка 2024	Оценител
ХК Замъка Хранков	2181	26 639 940.00	26 687 640.00	47 700.00	ПроПлейс ЕООД
Сграда - гр. Добрич, ул. "Вида Димитрова" №46, Апартамент №1	96	133 621.00	137 470.00	3 849.00	Брайт Консулт ООД
Сграда - гр. Добрич, жк "Добротица", Ателие "А"	50.05	78 700.00	80 043.00	1 343.00	Брайт Консулт ООД
Сграда - гр. Добрич, жк "Добротица", Офис "В"	12.24	17 929.00	18 512.00	583.00	Брайт Консулт ООД
Сграда - гр. Добрич, жк "Добротица", Апартамент "А"	69.31	110 099.00	110 702.00	603.00	Брайт Консулт ООД
Сграда - гр. Добрич, жк "Добротица", Апартамент "Б"	42.32	70 780.00	72 067.00	1 287.00	Брайт Консулт ООД
Сграда - гр. Добрич, жк "Добротица", Апартамент "В"	73.07	118 063.00	118 844.00	781.00	Брайт Консулт ООД
Сграда - гр. Добрич, жк "Добротица", Апартамент "Г"	39.29	66 825.00	68 063.00	1 238.00	Брайт Консулт ООД
Сграда - гр. Добрич, жк "Добротица", Апартамент "Д"	59.78	95 010.00	96 629.00	1 619.00	Брайт Консулт ООД
Сграда - гр. Добрич, жк "Добротица", Апартамент "Е"	39.98	64 870.00	66 192.00	1 322.00	Брайт Консулт ООД
Сграда - с. Хрищени, общ. и обл. Стара Загора, ул. "Новозагорско шосе" №1, Административна сграда	376	134 801.00	132 876.00	-1 925.00	Брайт Консулт ООД
Сграда- с. Хрищени, общ. и обл. Стара Загора, ул. "Новозагорско шосе" №1, Културен дом	497	118 787.00	117 091.00	-1 696.00	Брайт Консулт ООД
Сграда - гр. Костенец, ул. "Липа" №1А, Административно-битова сграда	301.23	68 959.00	180 512.00	111 553.00	Брайт Консулт ООД
Сграда - гр. Костенец, ул. "Липа" №1А, Склад за резервни части	316.24	42 901.00	112 300.00	69 399.00	Брайт Консулт ООД
Сграда - гр. Костенец, ул. "Липа" №1А,	103.92	18 503.00	48 435.00	29 932.00	Брайт Консулт ООД

Трафопост					
Сграда - гр. Костенец, ул. "Липа" №1А, Цех за производство на пластмасови мрежи	2286.8	368 395.00	700 412.00	332 017.00	Брайт Консулт ООД
Сграда - гр. Костенец, ул. "Липа" №1А, Цех за производство на пластмасово фолио	739.76	125 444.00	328 372.00	202 928.00	Брайт Консулт ООД
Сграда - гр. София, жк "Красно село", МАГАЗИН №12, ул. Дечко Йорданов №3	86.1	252 941.00	245 934.00	-7 007.00	Брайт Консулт ООД
Сграда - гр. София, жк "Красно село", МАГАЗИН №11, ул. Дечко Йорданов №3	59.5	233 517.00	221 876.00	-11 641.00	Брайт Консулт ООД
Сграда - гр. София, жк "Красно село", МАГАЗИН №7, ул. Дечко Йорданов №3	191.8	445 913.00	455 011.00	9 098.00	Брайт Консулт ООД
Сграда - гр. София, жк "Красно село", МАГАЗИН №10, ул. Дечко Йорданов №3	68.4	237 805.00	223 775.00	-14 030.00	Брайт Консулт ООД
Склад/Мазе - гр. Благоевград, ул. "Христо Чернопеев" №35-3, ет.0, мазе №4	13.78	5 788.00	5 788.00	0.00	Брайт Консулт ООД
Склад/Мазе-гр. Благоевград, ул. "Христо Чернопеев" №35-3, ет.0, мазе №5	17.79	7 472.00	7 472.00	0.00	Брайт Консулт ООД
Склад/Мазе - гр. Благоевград, ул. "Христо Чернопеев" №35-3, ет.0, мазе №10	17.22	7 232.00	7 232.00	0.00	Брайт Консулт ООД
Сграда - гр. София, р-н Витоша, кв. Драгалевци, ул."Иван Милев", Сграда за енергопроизводство	77	13 000.00	13 000.00	0.00	Про Плейс ЕООД
Сграда с. Рогош - 62858.19.630.1	713	463 018.85	476 850.00	13 831.15	Стефан Бънков
Сграда с. Рогош - 62858.19.630.2	460	1 015 662.18	1 045 990.00	30 327.82	Стефан Бънков
Сграда с. Рогош - 62858.19.630.3	91	59 093.08	60 860.00	1 766.92	Стефан Бънков
Сграда с. Рогош 62858.19.630.4	20	12 988.17	13 380.00	391.83	Стефан Бънков
Сграда с. Рогош 62858.19.630.5	50	32 470.41	33 440.00	969.59	Стефан Бънков
Сграда с Рогош 62858.19.631.1	923	599 394.58	617 300.00	17 905.42	Стефан Бънков
Сграда с. Рош 62858.19.631.2	889	577 316.75	594 560.00	17 243.25	Стефан Бънков
Сграда с Рогош 62858.19.632.1	900	584 457.16	601 920.00	17 462.84	Стефан Бънков
Сграда с. Рош 62858.19.632.2	218	141 566.90	145 800.00	4 233.10	Стефан Бънков
Сграда с. Рогош - 62858.19.626.1	146	113 774.68	117 170.00	3 395.32	Стефан Бънков
Сграда с. Рогош - 62858.19.626.2	857	557 188.17	573 830.00	16 641.83	Стефан Бънков
Сграда с. Рогош - 62858.19.626.3	11	7 140.39	7 360.00	219.61	Стефан Бънков
Сграда с. Рогош - 62858.19.626.4	19	8 638.26	8 890.00	251.74	Стефан Бънков
Сграда с. Рогош - 62858.19.626.5	2035	1 123 291.59	1 156 850.00	33 558.41	Стефан Бънков
Сграда с. Рогош - 62858.19.626.6	6	3 898.51	4 010.00	111.49	Стефан Бънков
Сграда с. Рогош - 62858.19.626.7	76	49 357.08	50 830.00	1 472.92	Стефан Бънков
ОБЩО:		34 826 551.77	35 765 288.00	938 736.23	

Земя	кв.м.	Отчетна стойност 01.01.2024	Пазарна оценка 2024	Преоценка/обезценка 2024	Оценител
Земя - гр. Добрич, жк "Добротица"	1253	281 316.00	308 727.00	27 411.00	Брайт Консулт ООД
Земя - с. Хрищени, общ. и обл. Стара Загора, ул. "Новозагорско шосе" № 1	4824	80 508.00	91 411.00	10 903.00	Брайт Консулт ООД
ХК Замъка - в счет. УПИ I 935 прил.пл., УПИ I 935-224м,	224	1 670 000.00	1 740 500.00	70 500.00	ПроПлейс ЕООД
ХК Замъка - в счет. УПИ I 960 прил.пл., УПИ I 960 -326м	326	541 450.00	564 310.00	22 860.00	ПроПлейс ЕООД
Земя 17/1134 ид.ч. Магазин 11	17/1134	13 113.00	13 349.00	236.00	Брайт Консулт ООД
Земя 19/1134 ид.ч. Магазин 10	19/1134	14 656.00	14 920.00	264.00	Брайт Консулт ООД
Земя 20/1134 ид.ч. Магазин 12	20/1134	15 427.00	15 705.00	278.00	Брайт Консулт ООД
Земя 48/1134 ид.ч. Магазин 7	48/1134	37 025.00	37 693.00	668.00	Брайт Консулт ООД
ПИ Рогош 62858.19.630	20852	1 153 956.39	1 155 960.00	2 003.61	Стефан Бънков
ПИ Рогош 62858.19.631	9981	583 041.38	584 050.00	1 008.62	Стефан Бънков
ПИ Рогош 62858.19.632	5380	314 270.50	314 820.00	549.50	Стефан Бънков
ПИ Рогош 62858.19.626	10381	606 401.62	607 460.00	1 058.38	Стефан Бънков
ПИ Рогош 62858.19.627	5374	330 449.27	331 020.00	570.73	Стефан Бънков
ПИ Рогош 62858.19.629	3028	186 194.48	186 510.00	315.52	Стефан Бънков
ПИ Царацово	24067	2 349 349.76	3 287 870.00	938 520.24	ПроПлейс ЕООД
ПИ Царацово - от БПЕМ ЕООД	14212	2 088 248.04	2 041 590.00	-46 658.04	ПроПлейс ЕООД
Общо:		10 265 406.44	11 295 895.00	1 030 488.56	

Оценка на Хотелски комплекс, находящ се в гр.София, кв.Драгалевци, ул."Крушова градина" №53– дата на оглед, дата на оценка, използвани методи, оценка

Датата, на която е извършен огледът от оценителят на притежавания от Емитента недвижим имот е 10.12.2024 г. Датата, на която е извършена оценката, е 31.12.2024 г.

Предмет на настоящата разработка е определянето на пазарна стойност на недвижими имоти – Хотелски комплекс „Замъка Хранков“, находящ се в гр.София, кв.Драгалевци, ул."Крушова градина" №53, с РЗП 12 276 кв.м., заедно с ПИ 68134.1977.935, с площ от 2708 кв.м. съгласно СГКК, заедно с ПИ 68134.1977.960, с площ от 878 кв.м. съгласно СГКК.

МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНЯВАНЕ**1. Метод на капитализиране на бъдещите парични потоци**

С метода на капитализиране на бъдещите парични потоци пазарната стойност на недвижимия имот се определя на базата на оценката на очакваната бъдеща доходност от обекта. Изчисленията се извършват, като се прави анализ на приходите и разходите, които се реализират при управлението на недвижимия имот. За целите на настоящата оценка, за приходи се приемат доходите при отдаване под наем на недвижимия имот. За определяне на наемната цена на недвижимия имот се използва информация от пазара за недвижими имоти, като се взима предвид степента на изграденост на инженерната инфраструктура, местоположението и състоянието на обектите, участващи в изследването и на оценявания имот. За да бъдат елиминирани влиянията на организационното устройство на пазарните субекти доходите се приемат преди данъчно облагане. За целта на оценката се определят и разходите, които предстоят да бъдат направени като процент на годишна база. Това са разходи по поддръжка и управление на имота, разходи за данъци и застраховки. Също така ако е необходимо, се определят и инвестиционните разходи, за извършването на ремонтните работи към датата на оценката. При изготвянето на оценката на недвижимия имот се взима предвид и рискът от отпадане на наема, определяне на нормата на капитализация и определяне на множителя на капитализация на очаквания доход на базата на остатъчния живот на имотите и нормата на капитализация. На базата на описаните по-горе параметри се изчислява чистият доход в стойността на недвижимия имот и се определя неговата пазарна стойност.

2. Метод на пазарните аналози

По своята същност метода на пазарните аналози, представлява пренасяне на стойността реализирана на пазара за идентични или подобни имоти, върху имота, който е предмет на оценката. Резултатите получени по този метод са много близки до пазарните стойности, но особеностите при приложението на метода, произтичат от неповторимостта, уникалността и монополни по местоположение недвижими имоти. Тези особености се покриват с помощта на различни корекционни коефициенти, които максимално доближават стойността на пазарните аналози на метър квадратен до стойността на оценявания имот. В основата на метода на пазарните аналози лежи съпоставянето на оценявания имот с подобни или идентични имоти, които са били предмет на действително реализирани сделки или на такива, които се предлагат на пазара. За тази цел се черпи информация за предлаганите на пазара недвижими имоти от агенциите за недвижими имоти, като се приемат редица допускания. В настоящата разработка за еталонни имоти са избрани подобни по площ имоти, разположени в района на оценявания и се приема допускането, че получената на база офертни цени осреднена стойност на 1 кв.м ще се намали с 5-10 % при реализация на пазара на имотите. Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният може да бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем, площ на парцела. В настоящата разработка се използва за пазарен множител цената на квадратен метър застроена площ. Избора на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

Получените резултати по различните методи формират ценови диапазон, в който попада справедливата пазарна стойност. С оглед на правните, техническите и пазарните характеристики на имота, както и целта на оценката, са приети теглови коефициенти за отделните методи, с които е изведено заключението за пазарна стойност. За изчисляване на пазарната стойност на оценяваният имот е използвана сравнителната стойност на оценявания обект с тегло 100%.

№	МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Пазарна стойност в EUR	тегловен коефициент
1	СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ	29 005 450,00 лв.	14 830 250,00 €	1,00
	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	29 005 450,00 лв.	14 830 250,00 €	1,00
	СТОЙНОСТ ПРИ УСКОРЕНА ПРОДАЖБА (ЛИКВИДАЦИОННА)	23 204 360,00 лв.	11 864 200,00 €	

Резултати от оценката на земята

Пазарна стойност в евро	Площ в кв.м.	Сравнителна стойност евро/кв.м.	КОР.КОЕФИЦИЕНТ		Коригирана стойност евро/кв.м.	Описание на имота
338 000	739	457	КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА СЪСТОЯНИЕ	-15%	375	Регулиран парцел (УПИ) в кв. Драгалевци, ул. Нейчо Попов 7. Парцел е с правилна правоъгълна форма: 21*35 метра, като лицето към улицата е 21 ливейни метра. Устройствена зона: Жм2. Квнт-0,8, плътност: 40%. Ток и вода в парцела със собствени партиди. Газ: на улицата пред парцела. Асфалтов път, цялгодишен достъп.
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА ФУНКЦИОНАЛНОСТ	-3%		
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	0%		
489 000	1 192	410	КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА СЪСТОЯНИЕ	-15%	361	УПИ с лице на ул. Кимчовец! С прекрасен изглед към София и Витоша планина. Лицето му е 55 метра. До мястото са изградени всички комуникации - ток, вода, асфалт. Равен терен. Регулационната зона е Жм3 - жилищно малкостатжно застрояване с показатели: плътност 10%; квнт 0, 1; КК 7, 5 метра.
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА ФУНКЦИОНАЛНОСТ	3%		
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	0%		
749 000	1 730	433	КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА СЪСТОЯНИЕ	-15%	359	Парцел 1730 кв.м. УПИ (в регулации), с гледка към Кулата на Витоша планина в Столична Община, между Драгалевци и Симеоново, до къщи, където се живее цялгодишно. До имота има улица с цялгодишен достъп, на няколко минути пеш от спирка на градски транспорт, в района на магазин / супермаркет МАКС.
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА ФУНКЦИОНАЛНОСТ	-2%		
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	0%		

ПАРАМЕТРИ	ИЗМЕРИТЕЛ	СТОЙНОСТ
Сравнителна стойност	евро/кв.м.	365
Валутен курс	лв/€	1,95583
Обща площ на земята	кв.м.	3 586,00
Площ на ПИ 68134.1977.935	кв.м.	2 708,00
Площ на ПИ 68134.1977.960	кв.м.	878,00
Корекционен коефициент за пазарна реализация		0,90
ОБЩА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА КЪМ ДАТАТА НА ОЦЕНКА	лв.	2 304 810
	€	1 178 430
СТОЙНОСТ НА ПИ 68134.1977.935	лв.	1 740 500
СТОЙНОСТ НА ПИ 68134.1977.960	лв.	564 310

Резултати от оценката на хотела

Параметри	Имот - обект на оценка	Имот за сравнение 1	Имот за сравнение 2	Имот за сравнение 3
Площ на имота (кв.м.)	12 276,00	2 794,00	1 820,00	1 995,00
Цена в EUR		4 600 000	2 330 000	1 800 000
Цена EUR/кв.м.		€ 1 646	€ 1 280	€ 902
корекция за вид на имота		Оферта	Оферта	Оферта
Корекция %		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Корекция за местоположение	кв. Драгалевци	кв. Драгалевци	кв. Симеоново	Бояна
Корекция %		0,0%	5,0%	-2,0%
Корекция за инфраструктура	добра	добра	по-лошо	добра
Корекция %		0,0%	5,0%	0,0%
Корекция за транспорт и комуникации	много добро	добро	добро	много добро
Корекция %		2,0%	3,0%	0,0%
Корекция за предназначение / начин на ползване	хотел със фитнес и СПА	хотел	хотел	хотел
Корекция %		0,0%	3,0%	3,0%
Корекция за площ	12 276,00	2 794,00	1 820,00	1 995,00
Корекция %		-10,0%	-12,0%	-10,0%
Корекция за етажност	5	4	3	3
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция за конструкция	масивна	масивна	масивна	масивна
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция за възраст на строителната конструкция	1996	няма данни	няма данни	1976
Корекция %		0,0%	0,0%	5,0%
Корекция за състояние	за ремонт	добро	за ремонт	за ремонт
Корекция %		-10,0%	0,0%	0,0%
Корекция за функционалност и разпределение	63 стаи и 4 апартамента	9 апартамента	стаи и апартамент	20 стаи
Корекция %		7,0%	5,0%	5,0%
Корекция за инсталации и отопление	ел., ВиК, Газ	да/да/да	да/да/не	да/да/не
Корекция %		0,0%	2,0%	2,0%
Корекция за категория	5 звезди	3 звезда	3 звезди	нама данни
Корекция %		5,0%	5,0%	5,0%
цена за еталонни		€ 1 383	€ 1 357	€ 884

Описание на анализите	
Аналог 1	хотел на топ място в Драгалевци. Имотът е построен върху собствен парцел от 900 м2 със застроена площ от 2049 м2. В съседство на площ от 686 м2 са разположени летен бар, зимна градина и лятна градина с богато озеленяване. Хотелът предлага на своите гости 14 стандартни двойни стаи, две стаи De lux, 2 студия и 4 апартамента, всички от които със собствен санитарен възел, сешоар, минибар, цифрова телевизия, безжичен интернет, телефонна връзка с рецепция, просторни тераси, които се обслужват от два асансьора.
Аналог 2	ХОТЕЛ, разположен в подножието на Витоша с лесен и бърз достъп до центъра на града (6км), летище София (10км), Бизнес Парк София в кв. Младост 4 (7км). Хотелът е с РЗП - 1820 кв.м. Разполага с 9 апартамента, разположени на три етажа по три апартамента на всеки етаж. Всички апартаменти са с южно и югоизточно изложение и индивидуални тераси, разкриващи чудесна гледка към планината. Всеки апартамент разполага с дневна с камина, спалня, баня и тоалетна, панорамна тераса с изглед към Витоша. Някои от апартаментите имат и втора спалня - за детска стая. На партера е разположен класически ресторант с открита тераса и барбекю, голям кухненски блок, складово помещение, втори вход за зареждане. На последния етаж се намира чудесен скай-бар с 360 градусова панорама.
Аналог 3	Имотът се намира в Национален парк Витоша на 1690 м. н. в. Разположен по отношение на основен път- кв. Драгалевци София, посока Хижа Алеко Константинов от лявата страна на пътя до Хотел Простор и на около един километър от Хотел Щастливеца. Бивш почивен дом Витоша- ски заслон Кремиковци е със застроена площ 702 кв.м и РЗП 1995 кв.м. Сградата е с монолитна конструкция, построена през 1976 г. , с основен ремонт през 2004г. Сградата е на 4 етажа сутерен, два етажа и тавански полуетаж, както и тавански, водоизточник, водоизточник и външен водопровод, канализационен колектор и пречиствателна станция. До 2012г. обектът е работил целогодишно като хотел.

Параметри	стойности	мерна единица
Площ на имота	12 276,00	кв.м.
Средна стойност	1 208,07	Е/кв.м.
Сравнителна пазарна стойност	14 830 250	EURO
Сравнителна пазарна стойност	29 005 450	ЛЕВА

Оценка на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 78080.93.278, с.Царацово, общ. Марица, обл. Пловдив – дата на оглед, дата на оценка, използвани методи, оценка

Датата, на която е извършен огледът от оценителят на притежавания от Емитента недвижим имот е 16.12.2024 г. Датата, на която е извършена оценката, е 30.12.2024 г.

Предмет на настоящата разработка е определянето на пазарна стойност на недвижим имот – ПИ с идентификатор 78080.93.278, с площ от 14212 кв.м., находящ се в село Царацово, общ. Тракия, обл. Пловдив.

МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНЯВАНЕ

Определяне стойността на оценяваният обект по метода на пазарните аналози

Метода на пазарните аналози

По своята същност метода на пазарните аналози, представлява пренасяне на стойността реализирана на пазара за идентични или подобни имоти, върху имота, който е предмет на оценката. Резултатите получени по този метод са много близки до пазарните стойности, но особеностите при приложението на метода, произтичат от неповторимостта, уникалността и монополни по местоположение недвижими имоти. Тези особености се покриват с помощта на различни корекционни коефициенти, които максимално доближават стойността на пазарните аналози на метър квадратен до стойността на оценяваният имот. В основата на метода на пазарните аналози лежи съпоставянето на оценяваният имот с подобни или идентични имоти, които са били предмет на действително реализирани сделки или на такива, които се предлагат

на пазара. За тази цел се черпи информация за предлаганите на пазара недвижими имоти от агенциите за недвижими имоти, като се приемат редица допускания. В настоящата разработка за еталонни имоти са подбрани подобни по площ имоти, разположени в района на оценявания и се приема допускането, че получената на база офертни цени осреднена стойност на 1 кв.м ще се намали с 10 % при реализация на пазара на имотите. Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният може да бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем, площ на парцела. В настоящата разработка се използва за пазарен множител цената на квадратен метър застроена площ. Избора на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

Изчислена по метода на пазарните аналози, пазарната стойност на оценявания ПИ, към 30.12.2024 г., възлиза на:

Параметри	Стойности	мерна единица
Площ на имота - незастроена	14 212,00	кв.м.
Средна стойност	73,45	Е/кв.м.
Сравнителна стойност	1 043 850	EURO
Сравнителна стойност	2 041 590	ЛЕВА

Избрани пазарни свидетелства, използвани при изчисляване на средна пазарна цена на кв.м.:

Описание на аналозите	
Аналог 1	Парцел с площ 4600кв.м,ситуиран в индустриална зона Север, на главна пътна артерия с лесен Тирдостъп и към града и към автомагистрала Тракия! Лицето му на главния път е 32,5м , а дълбочината 141м. Подходящ за изграждането на производствено -складова база с височина до 15 метра и възможност за офисно-търговска част!
Аналог 2	Поземлен имот, област Пловдив, община Марица, с. Царацово, вид собств. Частна, вид територия Земеделска, категория 5, НТП Нива, площ 12715 кв.м. До регулация, в зона оформяща се като индустриална зона със складове, производствени и търговски обекти.
Аналог 3	Два съседни парцела със статут промишлена и складова дейност-2350кв.м. и3785кв.м.На главен път, село Царацово, общ. Марица, обл.Пловдив. Продават се заедно и поотделно. Обявената цена е за по-малкия

Параметри	Имот - обект на оценка	Имот за сравнение 1	Имот за сравнение 2	Имот за сравнение 3
Площ на имота (кв.м.)	14 212,00	4 600,00	12 715,00	2 350,00
Цена в EUR		365 000	1 525 800	152 750
Цена EUR/кв.м.		€ 79	€ 120	€ 65
Корекция за вид на аналога		Оферта	Оферта	Оферта
Корекция %		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Корекция за местоположение	с. Царацово, обл. Пловдив	с. Царацово, обл. Пловдив	с. Царацово, обл. Пловдив	с. Царацово, обл. Пловдив
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция за инфраструктура	добра	добра	добра	добра
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция за транспорт и комуникации	добра	добра	добра	добра
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция за предназначение / начин на ползване	ПИ за търговски обект, комплекс	идентично	идентично	идентично
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция за площ	14 212,00	4 600,00	12 715,00	2 350,00
Корекция %		-5,0%	-2,0%	-8,0%
Корекция за параметри	търговско	идентично	няма данни	идентично
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция за състояние	незастроен	незастроен терен	незастроен терен	незастроен терен
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция за функционалност		идентично	идентично	идентично
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция за инсталации и подобрения	няма данни	идентично	идентично	идентично
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция за ограничено ползване	няма данни	няма данни	по-добро	няма данни
Корекция %		0,0%	-5,0%	0,0%
еталонни имоти EUR/кв.м.		€ 67	€ 100	€ 53

Отчитайки характеристиките и спецификите на имота, за изчисляването на пазарната стойност е използван сравнителния метод (метод на пазарните сравнения).

№	МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Пазарна стойност в EUR
1	СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ	2041590,00 лв.	1043850,00 €
	ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ без ДДС	2 041 590 лв.	1 043 850 €

Стойност на ПИ с идентификатор 78080.93.278, село Царацово, общ.Марица, към 30.12.2024 г., възлиза на:

2 041 590 лв. или 1 043 850 евро

ИНФОРМАЦИЯ ЗА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, ПРЕДОСТАВЕНИ КАТО ОБЕЗПЕЧЕНИЕ В ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2024 г.

Във връзка с ползвани от РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ банкови кредити са ипотекирани следните недвижими имоти, собственост на дружеството:

Сграда	кв.м.	Стойност по пазарна оценка - лева
Сграда - гр. Добрич, ул. "Вида Димитрова" №46, Апартамент №1	96	137 470.00
Сграда - гр. Добрич, жк "Добротица", Ателие "А"	50.05	80 043.00
Сграда - гр. Добрич, жк "Добротица", Офис "В"	12.24	18 512.00
Сграда - гр. Добрич, жк "Добротица", Апартамент "А"	69.31	110 702.00
Сграда - гр. Добрич, жк "Добротица", Апартамент "Б"	42.32	72 067.00
Сграда - гр. Добрич, жк "Добротица", Апартамент "В"	73.07	118 844.00
Сграда - гр. Добрич, жк "Добротица", Апартамент "Г"	39.29	68 063.00
Сграда - гр. Добрич, жк "Добротица", Апартамент "Д"	59.78	96 629.00
Сграда - гр. Добрич, жк "Добротица", Апартамент "Е"	39.98	66 192.00
Сграда - с. Хрищени, общ. и обл. Стара Загора, ул. "Новозагорско шосе" №1, Административна сграда	376	132 876.00
Сграда- с. Хрищени, общ. и обл. Стара Загора, ул. "Новозагорско шосе" №1, Културен дом	497	117 091.00
Сграда - гр. София, жк "Красно село", МАГАЗИН №12, ул. Дечко Йорданов №3	86.1	245 934.00
Сграда - гр. София, жк "Красно село", МАГАЗИН №10, ул. Дечко Йорданов №3	68.4	223 775.00
Сграда с. Рогош - 62858.19.630.1	713	476 850.00
Сграда с. Рогош - 62858.19.630.2	460	1 045 990.00
Сграда с. Рогош - 62858.19.630.3	91	60 860.00
Сграда с. Рогош 62858.19.630.4	20	13 380.00
Сграда с. Рогош 62858.19.630.5	50	33 440.00
Сграда с Рогош 62858.19.631.1	923	617 300.00
Сграда с. Рош 62858.19.631.2	889	594 560.00
Сграда с Рогош 62858.19.632.1	900	601 920.00
Сграда с. Рош 62858.19.632.2	218	145 800.00

Сграда с. Рогош - 62858.19.626.1	146	117 170.00
Сграда с. Рогош - 62858.19.626.2	857	573 830.00
Сграда с. Рогош - 62858.19.626.3	11	7 360.00
Сграда с. Рогош - 62858.19.626.4	19	8 890.00
Сграда с. Рогош - 62858.19.626.5	2035	1 156 850.00
Сграда с. Рогош - 62858.19.626.6	6	4 010.00
Сграда с. Рогош - 62858.19.626.7	76	50 830.00
ОБЩО:		6 997 238.00

Земя		Стойност по пазарна оценка - лева
Земя - гр. Добрич, жк "Добротица"	1253	308 727.00
Земя - с. Хрищени, общ. и обл. Стара Загора, ул. "Новозагорско шосе" № 1	4824	91 411.00
Земя 19/1134 ид.ч. Магазин 10	19/1134	14 920.00
Земя 20/1134 ид.ч. Магазин 12	20/1134	15 705.00
ПИ Рогош 62858.19.630	20852	1 155 960.00
ПИ Рогош 62858.19.631	9981	584 050.00
ПИ Рогош 62858.19.632	5380	314 820.00
ПИ Рогош 62858.19.626	10381	607 460.00
ПИ Рогош 62858.19.627	5374	331 020.00
ПИ Рогош 62858.19.629	3028	186 510.00
Общо:		3 610 583.00

Оценка на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 78080.27.71, с.Царацово, общ. Марица, обл. Пловдив– дата на оглед, дата на оценка, използвани методи, оценка

Датата, на която е извършен огледът от оценителят на притежавания от Емитента недвижим имот е 16.12.2024 г. Датата, на която е извършена оценката, е 30.12.2024 г.

Предмет на настоящата разработка е определянето на пазарна стойност на недвижим имот – Поземлен имот с идентификатор 78080.27.71, област Пловдив, община Марица, с. Царацово, м. ТРИ МОГИЛИ, вид територия Земеделска, категория 5, НТП За друг вид производствен, складов обект, площ 24067кв.м., стар номер 27.20, 27.21, 27.22, 27.25, парцел 27.71-индустриална търговска зона и ФЕЦ.

МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНЯВАНЕ

Определяне стойността на оценяваният обект по метода на пазарните аналози

Метода на пазарните аналози

По своята същност метода на пазарните аналози, представлява пренасяне на стойността реализирана на пазара за идентични или подобни имоти, върху имота, който е предмет на оценката. Резултатите получени по този метод са много близки до пазарните стойности, но особеностите при приложението на метода, произтичат от неповторимостта, уникалността и монополни по местоположение недвижими имоти. Тези особености се покриват с помощта на различни корекционни коефициенти, които максимално доближават стойността на пазарните аналози на метър квадратен до стойността на оценяваният имот. В основата на метода на пазарните аналози лежи съпоставянето на оценяваният имот с подобни или идентични имоти, които са били предмет на действително реализирани сделки или на такива, които се предлагат на пазара. За тази цел се черпи информация за предлаганите на пазара недвижими имоти от агенциите за недвижими имоти, като се приемат редица допускания. В настоящата разработка за еталонни имоти са подбрани подобни по площ имоти, разположени в района на оценявания и се приема допускането, че получената на база офертни цени осреднена стойност на 1 кв.м ще се намали с 10 % при реализация на пазара на имотите. Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения

недвижим имот и друг негов показател. Последният може да бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем, площ на парцела. В настоящата разработка се използва за пазарен множител цената на квадратен метър застроена площ. Избора на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

Отчитайки характеристиките и спецификите на имота, за изчисляването на пазарната стойност е използвани сравнителния метод (метод на пазарните сравнения).

№	МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Пазарна стойност в EUR	тегловен коефициент
1	СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ	3 287 870,00 лв.	1 681 060,00 €	1,00
	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ без ДДС	3 287 870,00 лв.	1 681 060,00 €	1,00

Стойност на ПИ с идентификатор 78080.27.71, село Царацово, общ.Марица, към 30.12.2024 г., възлиза на:

3 287 870 лв. или 1 681 060 евро

Изчислена по метода на пазарните аналози, пазарната стойност на оценявания ПИ, към 30.12.2024 г., възлиза на:

Параметри	стойности	мерна единица
Площ на имота	24 067,00	кв.м.
Средна стойност	69,85	Е/кв.м.
Сравнителна стойност	1 681 060	EURO
Сравнителна стойност	3 287 870	ЛЕВА

Избрани пазарни свидетелства, използвани при изчисляване на средна пазарна цена на кв.м.:

Описание на аналозите	
Аналог 1	Парцел с площ 4600кв.м,ситуиран в индустриална зона Север, на главна пътна артерия с лесен Тирдостъп и към града и към автомагистрала Тракия! Лицето му на главния път е 32,5м , а дълбочината 141м. Подходящ за изграждането на производствено -складова база с височина до 15 метра и възможност за офисно-търговска част!
Аналог 2	Поземлен имот, област Пловдив, община Марица, с. Царацово, вид собств. Частна, вид територия Земеделска, категория 5, НТП Нива, площ 12715 кв.м. До регулация, в зона оформяща се като индустриална зона със складове, производствени и търговски обекти.
Аналог 3	Два съседни парцела със статут промишлена и складова дейност-2350кв.м. и3785кв.м.На главен път, село Царацово, общ. Марица, обл.Пловдив. Продават се заедно и поотделно. Обявената цена е за по-малкия

Параметри	Имот - обект на оценка	Имот за сравнение 1	Имот за сравнение 2	Имот за сравнение 3
Площ на имота (кв.м.)	24 067,00	4 600,00	12 715,00	2 350,00
Цена в EUR		365 000	1 525 800	152 750
Цена EUR/кв.м.		€ 79	€ 120	€ 65
Корекция за вид на аналога		Оферта	Оферта	Оферта
Корекция %		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Корекция за местоположение	с. Царацово, обл. Пловдив	с. Царацово, обл. Пловдив	с. Царацово, обл. Пловдив	с. Царацово, обл. Пловдив
Корекция %		-3,0%	-3,0%	-3,0%
Корекция за инфраструктура	добра	по-добра	по-добра	по-добра
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция за транспорт и комуникации	добра	добра	добра	добра
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция за предназначение / начин на ползване	ПИ	идентично	идентично	идентично
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция за площ	24 067,00	4 600,00	12 715,00	2 350,00
Корекция %		-10,0%	-5,0%	-10,0%
Корекция за параметри	за складови и производствени дейности	идентично	идентично	идентично
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция за състояние	незастроен	незастроен терен	незастроен терен	незастроен терен
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция за функционалност		идентично	идентично	идентично
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция за инсталации и подобрения	няма данни	идентично	идентично	идентично
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция за ограничено ползване	няма данни	няма данни	няма данни	няма данни
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
еталонни имоти EUR/кв.м.		€ 61	€ 98	€ 50

Оценка на 25 броя недвижими имоти по опис, разположени в град София и на територията на цялата страна от консултантска фирма "БРАЙТ КОНСУЛТ" ООД– дата на оглед, дата на оценка, използвани методи, оценка

Датите, на които са извършени огледите от оценителят на притежаваните от Емитента недвижими имоти са 11.12.2024 г., 12.12.2024 г. и 13.12.2024 г. Датата, на която е извършена оценката, е 31.12.2024 г.

Предмет на настоящата задача е разработването на пазарна оценка на 25 броя недвижими имоти по опис, разположени в град София и на територията на цялата страна,

"РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ притежава недвижими имоти, представляващи поземлени имоти, сгради и самостоятелни обекти в сгради в следните градове и селища на страната:

гр. Добрич, ул. "Вида Димитрова" №46, Апартамент №1
гр. Добрич, жк "Добротица" - УПИ
гр. Добрич, жк "Добротица", Ателие "А"
гр. Добрич, жк "Добротица", Офис "В"
гр. Добрич, жк "Добротица", Апартамент "А"
гр. Добрич, жк "Добротица", Апартамент "Б"
гр. Добрич, жк "Добротица", Апартамент "В"
гр. Добрич, жк "Добротица", Апартамент "Г"
гр. Добрич, жк "Добротица", Апартамент "Д"
гр. Добрич, жк "Добротица", Апартамент "Е"
гр. София, жк "Красно село", МАГАЗИН №12, ул. Дечко Йорданов №3
гр. София, жк "Красно село", МАГАЗИН №11, ул. Дечко Йорданов №3
гр. София, жк "Красно село", МАГАЗИН №7, ул. Дечко Йорданов №3
гр. София, жк "Красно село", МАГАЗИН №10, ул. Дечко Йорданов №3
с. Хрищени, общ. и обл. Стара Загора, ул. "Новозагорско шосе" №1 - УПИ
с. Хрищени, общ. и обл. Стара Загора, ул. "Новозагорско шосе" №1, Административна сграда
с. Хрищени, общ. и обл. Стара Загора, ул. "Новозагорско шосе" №1, Културен дом
гр. Благоевград, ул. "Христо Чернопеев" №35-3, ет.0, мазе №4
гр. Благоевград, ул. "Христо Чернопеев" №35-3, ет.0, мазе №5
гр. Благоевград, ул. "Христо Чернопеев" №35-3, ет.0, мазе №10
гр. Костенец, ул. "Липа" №1А, Административно-битова сграда
гр. Костенец, ул. "Липа" №1А, Склад за резервни части
гр. Костенец, ул. "Липа" №1А, Трафопост
гр. Костенец, ул. "Липа" №1А, Цех за производство на пластмасови мрежи
гр. Костенец, ул. "Липа" №1А, Цех за производство на пластмасово фолио

Недвижимите имоти са в добро състояние и се използват по предназначение. В предходните оценки имотите са подробно описани и е направен оглед на място от експерти на „Брайт Консулт“ООД.

Съгласно изискванията на Възложителя и на националните и международни стандарти за оценяване, при оценката на недвижимите имоти на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ са използвани следните методи:

➤ Метод на пазарните сравнения;

Методът е особено подходящ при оценка на недвижими имоти, поради наличие на добре развит пазар на тези активи в столицата и страната.

ОПИСАНИЕ НА МЕТОДА

Методът на пазарните сравнения се базира на информация за цените на аналогични имоти, от същия или близки райони /в съответната община или област/ земища, публикувана в интернет сайтове - imot.bg и др./, както и информация от брокерски фирми за реализирани сделки с подобни имоти. При подхода на пазарните сравнения са използвани офертни цени за идентични или сравними (т.е. подобни) активи. В основата на метода на сравнителните продажби стои съпоставянето на достигнатите пазарни стойности на подобни или аналогични обекти, които са били предмет на действителни продажби и анализът със собствеността на обекта, предмет на оценката. Предпочитан е при определяне на справедливата пазарна стойност на такива обекти, поради безспорната му обективност и доказуемост на получените резултати. Реалните сделки с аналогични обекти дават най-точната информация за търсенето в отделния пазарен сектор и готовността на потенциалните инвеститори да платят за присъствие на него. Коректността на метода е свързана с наличие на достоверна и достатъчно представителна информация за:

- избраните еталонни обекти – това са сходни имоти, подобни на оценявания обект, чиято пазарна цена е известна. Те трябва да са продадени в сравнително близък период от време;
- подбора на пазарни множители (индикатори) – съотношение между цената на обекта и друг показател за него, чиято стойност е известна както за еталонния, така и за оценявания обект.

Изготвянето на оценката по този метод става на базата на:

- информация от агенции за недвижими имоти, брокерски къщи, специализирани издания за извършени сделки с подобни имоти;
- проучване и съпоставяне на цените на недвижимите имоти при извършени сделки;
- отчитане на техническите и икономическите параметри с оглед определяне на коригирани цени;
- отчитане на конюнктурата на пазара и др.

Тъй като на практика информацията за реално сключени сделки е по-оскъдна, определянето на справедливата пазарна стойност на оценявания обект се извършва, като се вземат за база предлагани /офертни/ цени на еталонни обекти, при което се извършват корекции, произтичащи от специфичните особености на оценявания обект.

ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

При оценката по този метод е използвана ценова информация от предложенията за продажба на такива имоти в същия и подобни райони от брокерски фирми, специализираните вестници, списания, интернет - www.imot.bg, www.imoti.net, zemi.bg и др., което осигурява пълна представителност на използваните данни.

ИЗБОР НА АНАЛОЗИ

Съгласно определението в Стандарта за бизнес оценяване (СБО) "Обектите-анализи са такива обекти, които осигуряват достатъчно добра база за сравнение спрямо характеристиките на оценявания обект."

ИЗБОР НА ПАЗАРНИ МНОЖИТЕЛИ

Информацията за цените на обектите-анализи е свързана със съответните технически данни за всеки еталонен обект с цел изчисляване на подходящи пазарни съотношения (множители), които да се приложат спрямо оценявания обект. Сравнителният анализ на показаните пазарни цени е в известна степен относителен, поради съществуващите различия между предлаганите цени и тези, на които се сключват реалните сделки. Това налага определени ограничения при интерпретирането на получените резултати от сравнителния анализ.

За целите на оценката се използва следния пазарен множител:

- Съотношение Пазарна цена /Обща площ на терена

С оглед постигане на по-добра сравнимост на използваните данни по отделните пазарни аналози, правят се целесъобразни корекции, произтичащи от специфичните особености на оценявания обект и избраните аналози.

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА

Следвайки описаната в предходния раздел методика и определяйки индивидуалната стойност на всеки имот поотделно, общата справедлива стойност на недвижимите имоти по опис, представени за оценка, възлезе на 4 037 415 лева.

ВИД И АДРЕС НА ИМОТА	Застроена площ	РЗП	Пазарна стойност	Ликвидационна стойност
гр. Добрич, ул. "Вида Димитрова" №46, Апартамент №1	96.00 кв.м.	96.00 кв.м.	137 470	123 723
гр. Добрич, жк "Добротица", Ателие "А"	50.05 кв.м	52.62 кв.м.	80 043	72 039
гр. Добрич, жк "Добротица", Офис "В"	12.24 кв.м.	13.13 кв.м.	18 512	16 661
гр. Добрич, жк "Добротица", Апартамент "А"	69.31 кв.м	74.31 кв.м.	110 702	99 632
гр. Добрич, жк "Добротица", Апартамент "Б"	42.32 кв.м	48.98 кв.м	72 067	64 860
гр. Добрич, жк "Добротица", Апартамент "В"	73.07 кв.м	81.70 кв.м	118 844	106 960
гр. Добрич, жк "Добротица", Апартамент "Г"	39.29 кв.м.	44.68 кв.м.	68 063	61 257
гр. Добрич, жк "Добротица", Апартамент "Д"	59.78 кв.м	68.26 кв.м.	96 629	86 966
гр. Добрич, жк "Добротица", Апартамент "Е"	39.98 кв.м.	44.89 кв.м.	66 192	59 573
гр. Добрич, жк "Добротица" - УПИ	1252.00 кв.м	1252.00 кв.м.	308 727	277 854
гр. София, жк "Красно село", МАГАЗИН №12, ул. Дечко Йорданов №3	86.10 кв.м.	102.81 кв.м	261 639	235 475
гр. София, жк "Красно село", 20/1134 ид.ч. от земя към МАГАЗИН №12	в това число земя		15 705	14 135
гр. София, жк "Красно село", МАГАЗИН №11, ул. Дечко Йорданов №3	59.50 кв.м	71.04 кв.м	235 225	211 703
гр. София, жк "Красно село", 17/1134 ид.ч. от земя към МАГАЗИН №11	в това число земя		13 349	12 014
гр. София, жк "Красно село", МАГАЗИН №7, ул. Дечко Йорданов №3	191.80 кв.м	229.01 кв.м.	492 704	443 434
гр. София, жк "Красно село", 48/1134 ид.ч. от земя към МАГАЗИН №7	в това число земя		37 693	33 923
гр. София, жк "Красно село", МАГАЗИН №10, ул. Дечко Йорданов №3	68.10 кв.м.	81.31 кв.м.	238 695	214 826
гр. София, жк "Красно село", 19/1134 ид.ч. от земя към МАГАЗИН №10	в това число земя		14 920	13 428
с. Хрищени, общ. и обл. Стара Загора, ул. "Новозагорско шосе" №1 -УПИ	4 824.00 кв.м.	4824.00 кв.м.	91 411	82 270
с. Хрищени, общ. и обл. Стара Загора, ул. "Новозагорско шосе" №1, Административна сграда	376.00 кв.м.	1128.00 кв.м	132 876	119 588
с. Хрищени, общ. и обл. Стара Загора, ул. "Новозагорско шосе" №1, Културен дом	497.00 кв.м.	994.00 кв.м	117 091	105 382
гр. Благоевград, ул. "Христо Чернопеев" №35-3, ет.0, мазе №4	13,78	13,78	5 788	5 209
гр. Благоевград, ул. "Христо Чернопеев" №35-3, ет.0, мазе №5	17,79	17,79	7 472	6 725
гр. Благоевград, ул. "Христо Чернопеев" №35-3, ет.0, мазе №10	17,22	17,22	7 232	6 509
гр. Костенец, ул. "Липа" №1А, Административно-битова сграда	903,69	903,69	180 512	162 461
гр. Костенец, ул. "Липа" №1А, Склад за резервни части	316,24	316,24	112 300	101 070
гр. Костенец, ул. "Липа" №1А, Трафопост	103,92	103,92	48 435	43 592
гр. Костенец, ул. "Липа" №1А, Цех за производство на пластмасови мрежи	2286,81	2286,81	700 412	630 371
гр. Костенец, ул. "Липа" №1А, Цех за производство на пластмасово фолио	739,76	739,76	328 372	295 535
Общо			4 037 415	3 633 673

	Оценяван обект	Оферта 1	Оферта 2	Оферта 3
Вид имот	парцел	парцел	парцел	парцел
Адрес	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич
Описание на имота		гр.Добрич, ограден с маслена ограда в жк.Дружба2, строю 6х59; идентификатор: 72624.447.448; За имота има вписан в сила заповед на Кмета за изработено изометрично на ПУИ-ПЗ, с отреджани за жилищно строителство при параметри: кмет, площта на застрояване 70%, жк-12кмет, вода, канал, газ; непосредствено до имота; перфектна документ за собственост	парцел нахрани се на адрес гр. Добрич, ул. Батик 20 и непосредствена близост до Централни пазари Асигтара Добрич. Идентификатор 72624.614.2380.	гр.Добрич, Център
Източник		https://www.imot.bg/pe-gl/limit.cgi?act=5&idb=1r1633529807512380&slide=bcxvvn&f1=1	https://www.imot.bg/pe-gl/limit.cgi?act=5&idb=1r172275582224327&slide=bcxvvn&f1=1	https://www.imot.bg/pe-gl/limit.cgi?act=5&idb=1r146546831657242&slide=8m4f11&f1=1
Офертна цена (EUR)		256 920	56 242	60 000
Площ (кв.м)	1 252,00	2 141,00	485,00	280,00
Офертна цена (EUR/кв.м)		120,00	115,96	214,29
Отчисление за офертност (%)		-5%	-5%	-5%
Дата на офертата		нос.24	нос.24	нос.24
Корекция (%)		0%	0%	0%
Местоположение	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич
Корекция (%)		0%	0%	0%

Технически параметри

Градоустройствени показатели	Жк, Пз, Кмет	Жк, Пз, Кмет	Жк, Пз, Кмет	Жк, Пз, Кмет
Корекция (%)		0%	0%	0%
Площ	1 252,00	2 141,00	485,00	280,00
Корекция (%)		2%	-10%	-12%

Външни връзки (ел. захранване, ВиК, газификация, ТЕЦ)	изградени	няма информация	няма информация	няма информация
Корекция (%)		2%	2%	2%
Друго:	застроен	незастроен	незастроен	застроен
Корекция (%)		-10%	-10%	0%

Крайна корекция (%)	-11%	-23%	-15%
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Анализи	€ 106,80	€ 89,29	€ 182,14

Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Обект на оценката	247 BGN	126 EUR
Крайна пазарна стойност (EUR):	308 727 BGN	157 850 EUR

	Оценяван обект	Оферта 1	Оферта 2	Оферта 3
Вид имот				
Адрес	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич
Описание на имота	Добрич, жк "Добротица" Апартамент А	Апартаментът се намира в близост до детски градини, училища и търговски парк, което го прави идеален за семейства с деца. В непосредствена близост предстои откриването на медицински колеж, което допълнително повишава атрактивността на района.	Състои се от коридор с вграден гардероб, хол, спалня, с обща тераса/кухненски бокс с трапезария /кухня с усвоена тераса/, баня с тоалет, изба	двустаен апартамент в центъра на гр. Добрич. Разположението е както следва: кухня, хол, спалня, баня с тоалет и тераса и 7 кв.м. избено помещение. Имотът е частично обзаведен и разполага с нова дограма и голям климатик.
Източник		https://www.imot.bg/pcgi/i/mot.cgi?act=5&adv=1b171688037267407&slink=bcxun	https://www.imot.bg/pcgi/i/mot.cgi?act=5&adv=1b171621035695512&slink=bcxun	https://www.imot.bg/pcgi/i/mot.cgi?act=5&adv=1b172363179855943&slink=bcxun
Офертна цена (EUR)		69 000	58 799	71 000
Площ (кв.м)	74,31	78,00	70,00	78,00
Офертна цена (EUR/кв.м)		884,62	839,98	910,26
Отчисление за офертност (%)		-15%	-15%	-15%
Дата на офертата		дек.24	дек.24	дек.24
Корекция (%)		0%	0%	0%
Местоположение	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич
Корекция (%)		0%	0%	0%
Технически параметри				
Тип конструкция	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Корекция (%)		0%	0%	0%
Година на строителство		няма информация	няма информация	няма информация
Корекция (%)		0%	0%	0%
Площ	74,31	78,00	70,00	78,00
Корекция (%)		3%	-1%	3%
Текущо състояние				
Предназначение	жилищно	жилищно	жилищно	жилищно
Корекция (%)		0%	0%	0%
Текущо състояние	много добро	много добро	много добро	много добро
Корекция (%)		0%	0%	0%
Крайна корекция (%)		-12%	-16%	-12%
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Анализи		€ 778,46	€ 705,58	€ 801,03
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Обект на оценката		1 490 BGN	762 EUR	
Крайна пазарна стойност (EUR):		110 702 BGN	56 601 EUR	

	Оценяван обект	Оферта 1	Оферта 2	Оферта 3
Вид имот				
Адрес	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич
Описание на имота	Добрич, жк "Добротица" Апартамент Г	Апартаментът се намира в близост до детски градини, училища и търговски парк, което го прави идеален за семейства с деца. В непосредствена близост предстои откриването на медицински колеж, което допълнително повишава атрактивността на района.	Състои се от коридор с вграден гардероб, хол, спалня/с обща тераса/кухненски бокс с трапезария /кухня с усвоена тераса/, баня с тоалет, изба	двустаен апартамент в центъра на гр. Добрич. Разположението е както следва: кухня, хол, спалня, баня с тоалет и тераса и 7 кв.м. избено помещение. Имотът е частично обзаведен и разполага с нова дограма и голям климатик.
Източник		https://www.imot.bg/pegi/i/mot.cgi?act=5&adv=1b171688037267407&slink=bcxun	https://www.imot.bg/pegi/i/mot.cgi?act=5&adv=1b171621035695512&slink=bcxun	https://www.imot.bg/pegi/i/mot.cgi?act=5&adv=1b172363179855943&slink=bcxun
Офертна цена (EUR)		69 000	58 799	71 000
Площ (кв.м)	44,68	78,00	70,00	78,00
Офертна цена (EUR/кв.м)		884,62	839,98	910,26
Отчисление за офертиност (%)		-15%	-15%	-15%
Дата на офертата		дек.24	дек.24	дек.24
Корекция (%)		0%	0%	0%
Местоположение	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич
Корекция (%)		0%	0%	0%
Технически параметри				
Тип конструкция	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Корекция (%)		0%	0%	0%
Година на строителство		няма информация	няма информация	няма информация
Корекция (%)		0%	0%	0%
Площ	44,68	78,00	70,00	78,00
Корекция (%)		4%	3%	4%
Текущо състояние				
Предназначение	жилищно	жилищно	жилищно	жилищно
Корекция (%)		0%	0%	0%
Текущо състояние	много добро	много добро	много добро	много добро
Корекция (%)		0%	0%	0%
Крайна корекция (%)		-11%	-12%	-11%
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Аналози		€ 787,31	€ 739,18	€ 810,13
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Обект на оценката		1 523 BGN	779 EUR	
Крайна пазарна стойност (EUR):		68 063 BGN	34 800 EUR	

	Оценяван обект	Оферта 1	Оферта 2	Оферта 3
Вид имот				
Адрес	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич
Описание на имота	Добрич, жк "Добротица" Ателие А	Апартаментът се намира в близост до детски градини, училища и търговски парк, което го прави идеален за семейства с деца. В непосредствена близост предстои откриването на медицински колеж, което допълнително повишава атрактивността на района.	Състои се от коридор с вграден гардероб, хол, спалня, с обща тераса/кухненски бокс с трапезария /кухня с усвоена тераса/, бани с тоалет, изба	двустаен апартамент в центъра на гр. Добрич. Разположението е както следва: кухня, хол, спалня, бани с тоалет и тераса и 7 кв.м. избено помещение. Имотът е частично обзаведен и разполага с нова дограма и голям климатик.
Източник		https://www.imot.bg/pegi/i-mot.cgi?act=5&adv=1b171688037267407&slink=bexun	https://www.imot.bg/pegi/i-mot.cgi?act=5&adv=1b171621035695512&slink=bexun	https://www.imot.bg/pegi/i-mot.cgi?act=5&adv=1b172363179855943&slink=bexun
Офертна цена (EUR)		69 000	58 799	71 000
Площ (кв.м)	52,62	78,00	70,00	78,00
Офертна цена (EUR/кв.м)		884,62	839,98	910,26
Отчисление за офертиност (%)		-15%	-15%	-15%
Дата на офертата		дек.24	дек.24	дек.24
Корекция (%)		0%	0%	0%
Местоположение	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич
Корекция (%)		0%	0%	0%
Технически параметри				
Тип конструкция	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Корекция (%)		0%	0%	0%
Година на строителство		няма информация	няма информация	няма информация
Корекция (%)		0%	0%	0%
Площ	52,62	78,00	70,00	78,00
Корекция (%)		4%	3%	4%
Текущо състояние				
Предназначение	жилищно	жилищно	жилищно	жилищно
Корекция (%)		0%	0%	0%
Текущо състояние	много добро	много добро	много добро	много добро
Корекция (%)		0%	0%	0%
Крайна корекция (%)		-11%	-12%	-11%
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Аналози		€ 787,31	€ 735,82	€ 810,13
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Обект на оценката		1 521 BGN	778 EUR	
Крайна пазарна стойност (EUR):		80 043 BGN	40 925 EUR	

	Оценяван обект	Оферта 1	Оферта 2	Оферта 3
Вид имот				
Адрес	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич
Описание на имота	Добрич, жк "Добротица" Апартамент Б	Апартаментът се намира в близост до детски градини, училища и търговски парк, което го прави идеален за семейства с деца. В непосредствена близост предстои откриването на медицински колеж, което допълнително повишава атрактивността на района.	Състои се от коридор с вграден гардероб, хол, спалня/с обща тераса/кухненски бокс с трапезария /кухня с усвоена тераса/, баня с тоалет, изба	двустаен апартамент в центъра на гр. Добрич. Разположението е както следва: кухня, хол, спалня, баня с тоалет и тераса и 7 кв.м. избено помещение. Имотът е частично обзаведен и разполага с нова дограма и голям климатик.
Източник		https://www.imot.bg/pcgi/finmot.cgi?act=5&adv=1b171688037267407&slink=bexun	https://www.imot.bg/pcgi/finmot.cgi?act=5&adv=1b171621035695512&slink=bexun	https://www.imot.bg/pcgi/finmot.cgi?act=5&adv=1b172363179855943&slink=bexun
Офертна цена (EUR)		69 000	58 799	71 000
Площ (кв.м)	48,98	78,00	70,00	78,00
Офертна цена (EUR/кв.м)		884,62	839,98	910,26
Отчисление за офертност (%)		-15%	-15%	-15%
Дата на офертата		дек.24	дек.24	дек.24
Корекция (%)		0%	0%	0%
Местоположение	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич
Корекция (%)		0%	0%	0%

Технически параметри

Тип конструкция	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Корекция (%)		0%	0%	0%
Година на строителство		няма информация	няма информация	няма информация
Корекция (%)		0%	0%	0%
Площ	48,98	78,00	70,00	78,00
Корекция (%)		1%	1%	0%

Текущо състояние

Предназначение	жилищно	жилищно	жилищно	жилищно
Корекция (%)		0%	0%	0%
Текущо състояние	много добро	много добро	много добро	много добро
Корекция (%)		0%	0%	0%

Крайна корекция (%)	-14%	-14%	-15%
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Аналози	€ 760,77	€ 722,38	€ 773,72

Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Обект на оценката	1 471 BGN	752 EUR
Крайна пазарна стойност (EUR):	72 067 BGN	36 847 EUR

	Оценяван обект	Оферта 1	Оферта 2	Оферта 3
Вид имот				
Адрес	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич
Описание на имота	Добрич, жк "Добротица" Апартамент Е	Апартаментът се намира в близост до детски градини, училища и търговски парк, което го прави идеален за семейства с деца. В непосредствена близост предстои откриването на медицински колеж, което допълнително повишава атрактивността на района.	Състои се от коридор с вграден гардероб, хол, спалня, с обща тераса/кухненски бокс с трапезария /кухня с усвоена тераса/, бани с тоалет, изба	двустепен апартамент в центъра на гр. Добрич. Разположението е както следва: кухня, хол, спалня, бани с тоалет и тераса и 7 кв.м. избено помещение. Имотът е частично обзаведен и разполага с нова дограма и голям климатик.
Източник		https://www.imot.bg/pcgi/i/mot.cgi?act=5&adv=1b171688037267407&slink=bcxun	https://www.imot.bg/pcgi/i/mot.cgi?act=5&adv=1b171621035695512&slink=bcxun	https://www.imot.bg/pcgi/i/mot.cgi?act=5&adv=1b172363179855943&slink=bcxun
Офертна цена (EUR)		69 000	58 799	71 000
Площ (кв.м)	44,89	78,00	70,00	78,00
Офертна цена (EUR/кв.м)		884,62	839,98	910,26
Отчисление за офертност (%)		-15%	-15%	-15%
Дата на офертата		дек.24	дек.24	дек.24
Корекция (%)		0%	0%	0%
Местоположение	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич
Корекция (%)		0%	0%	0%

Технически параметри

Тип конструкция	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Корекция (%)		0%	0%	0%
Година на строителство		няма информация	няма информация	няма информация
Корекция (%)		0%	0%	0%
Площ	44,89	78,00	70,00	78,00
Корекция (%)		1%	1%	1%

Текущо състояние

Предназначение	жилищно	жилищно	жилищно	жилищно
Корекция (%)		0%	0%	0%
Текущо състояние	много добро	много добро	много добро	много добро
Корекция (%)		0%	0%	0%

Крайна корекция (%)	-14%	-15%	-14%
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Аналози	€ 760,77	€ 718,18	€ 782,82

Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Обект на оценката	1 475 BGN	754 EUR
Крайна пазарна стойност (EUR):	66 192 BGN	33 844 EUR

	Оценяван обект	Оферта 1	Оферта 2	Оферта 3
Вид имот				
Адрес	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич
Описание на имота	Добрич, жк "Добротица" Апартамент В	Апартаментът се намира в близост до детски градини, училища и търговски парк, което го прави идеален за семейства с деца. В непосредствена близост предстои откриването на медицински колеж, което допълнително повишава атрактивността на района.	Състои се от коридор с вграден гардероб, хол, спалня/с обща тераса/кухненски бокс с трапезария /кухня с усвоена тераса/, баня с тоалет, изба	двустаен апартамент в центъра на гр. Добрич. Разположението е както следва: кухня, хол, спалня, баня с тоалет и тераса и 7 кв.м. избено помещение. Имотът е частично обзаведен и разполага с нова дограма и голям климатик.
Източник		https://www.imot.bg/pegi/i/mot.cgi?act=5&adv=1b171688037267407&slink=bexun	https://www.imot.bg/pegi/i/mot.cgi?act=5&adv=1b171621035695512&slink=bexun	https://www.imot.bg/pegi/i/mot.cgi?act=5&adv=1b172363179855943&slink=bexun
Офертна цена (EUR)		69 000	58 799	71 000
Площ (кв.м)	81,70	78,00	70,00	78,00
Офертна цена (EUR/кв.м)		884,62	839,99	910,26
Отчисление за офертност (%)		-15%	-15%	-15%
Дата на офертата		дек.24	дек.24	дек.24
Корекция (%)		0%	0%	0%
Местоположение	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич
Корекция (%)		0%	0%	0%
Технически параметри				
Тип конструкция	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Корекция (%)		0%	0%	0%
Година на строителство		няма информация	няма информация	няма информация
Корекция (%)		0%	0%	0%
Площ	81,7	78,00	70,00	78,00
Корекция (%)		0%	-1%	0%
Текущо състояние				
Предназначение	жилищно	жилищно	жилищно	жилищно
Корекция (%)		0%	0%	0%
Текущо състояние	много добро	много добро	много добро	много добро
Корекция (%)		0%	0%	0%
Крайна корекция (%)		-15%	-16%	-15%
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Аналози		€ 751,92	€ 705,59	€ 773,72
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Обект на оценката		1 455 BGN	744 EUR	
Крайна пазарна стойност (EUR):		118 844 BGN	60 764 EUR	

	Оценяван обект	Оферта 1	Оферта 2	Оферта 3
Вид имот				
Адрес	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич
Описание на имота	Добрич, жк "Добротица" Апартамент 1	Апартаментът се намира в близост до детски градини, училища и търговски парк, което го прави идеален за семейства с деца. В непосредствена близост предстои откриването на медицински колеж, което допълнително повишава атрактивността на района.	Състои се от коридор с вграден гардероб, хол, спалня/с обща тераса/кухненски бокс с трапезария /кухня с усвоена тераса/, баня с тоалет, изба	двустепен апартамент в центъра на гр. Добрич. Разположението е както следва: кухня, хол, спалня, баня с тоалет и тераса и 7 кв.м. избено помещение. Имотът е частично обзаведен и разполага с нова дограма и голям климатик.
Източник		https://www.imot.bg/pcgv/imot.cgi?act=5&adv=1b171688037767407&slink=bcv	https://www.imot.bg/pcgv/imot.cgi?act=5&adv=1b171621035605512&slink=bcv	https://www.imot.bg/pcgv/imot.cgi?act=5&adv=1b177363170855043&slink=bcv
Офертна цена (EUR)		69 000	58 799	71 000
Площ (кв.м)	96,00	78,00	70,00	78,00
Офертна цена (EUR/кв.м)		884,62	839,99	910,26
Отчисление за офертност (%)		-10%	-10%	-10%
Дата на офертата		дек.24	дек.24	дек.24
Корекция (%)		0%	0%	0%
Местоположение	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич
Корекция (%)		0%	0%	0%

Технически параметри

Тип конструкция	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Корекция (%)		0%	0%	0%
Година на строителство		няма информация	няма информация	няма информация
Корекция (%)		0%	0%	0%
Площ	96	78,00	70,00	78,00
Корекция (%)		-6%	-8%	-6%

Текущо състояние

Предназначение	жилищно	жилищно	жилищно	жилищно
Корекция (%)		0%	0%	0%
Текущо състояние	много добро	много добро	много добро	много добро
Корекция (%)		0%	0%	0%

Крайна корекция (%)	-16%	-18%	-16%
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Аналози	€ 743,08	€ 688,79	€ 764,62

Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Обект на оценката	1 432 BGN	732 EUR
Крайна пазарна стойност (EUR):	137 470 BGN	70 287 EUR

	Оценяван обект	Оферта 1	Оферта 2	Оферта 3
Вид имот				
Адрес	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич
Описание на имота	Добрич, жк "Добротица" Апартамент Д	Апартаментът се намира в близост до детски градини, училища и търговски парк, което го прави идеален за семейства с деца. В непосредствена близост предстои откриването на медицински колеж, което допълнително повишава атрактивността на района.	Състои се от коридор с вграден гардероб, хол, спалня/с обща тераса/кухненски бокс с трапезария /кухня с усвоена тераса/, баня с тоалет, изба	двустаен апартамент в центъра на гр. Добрич. Разположението е както следва: кухня, хол, спалня, баня с тоалет и тераса и 7 кв.м. избено помещение. Имотът е частично обзаведен и разполага с нова дограма и голям климатик.
Източник		https://www.imot.bg/pcgv/imot.cgi?act=5&adv=1b171688037767407&slink=hex	https://www.imot.bg/pcgv/imot.cgi?act=5&adv=1b171621035605512&slink=hex	https://www.imot.bg/pcgv/imot.cgi?act=5&adv=1b177363170855943&slink=hex
Офертна цена (EUR)		69 000	58 799	71 000
Площ (кв.м)	68,26	78,00	70,00	78,00
Офертна цена (EUR/кв.м)		884,62	839,99	910,26
Отчисление за офертност (%)		-10%	-10%	-10%
Дата на офертата		дек.24	дек.24	дек.24
Корекция (%)		0%	0%	0%
Местоположение	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич
Корекция (%)		0%	0%	0%

Технически параметри

Тип конструкция	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Корекция (%)		0%	0%	0%
Година на строителство		няма информация	няма информация	няма информация
Корекция (%)		0%	0%	0%
Площ	68,26	78,00	70,00	78,00
Корекция (%)		1%	0%	1%

Текущо състояние

Предназначение	жилищно	жилищно	жилищно	жилищно
Корекция (%)		0%	0%	0%
Текущо състояние	много добро	много добро	много добро	много добро
Корекция (%)		-10%	-10%	-5%

Крайна корекция (%)	-19%	-20%	-14%
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Аналози	€ 716,54	€ 671,99	€ 782,82

Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Обект на оценката	1 416 BGN	724 EUR
Крайна пазарна стойност (EUR):	96 629 BGN	49 405 EUR

	Оценяван обект	Оферта 1	Оферта 2	Оферта 3
Вид имот				
Адрес	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич
Описание на имота	офис	помещение със статут на лекарски кабинет, състоящ се от коридор, стая за прегледи, тоалетна и тераса. Имотът е добро състояние и се намира на много комуникативно място в центъра на гр. Добрич.	самостоятелен обект в сграда със смесено предназначение, в непосредствена близост до идеалния център на града. Имотът е със обща ЗП от 21.71 кв.м. Подходящ е както за магазин, така и за офис, представителство, козметичен салон и др.	Имотът се намира на Ул. Трапезица 5 в непосредствена близост до хранителен магазин Томи
Източник		https://www.imot.bg/cgi/act=5&adv=1g165761271748776&elink=a06	https://www.imot.bg/cgi/act=5&adv=1i170861046490866&elink	https://www.imot.bg/cgi/act=5&adv=1i172253648530683&elink
Офертна цена (EUR)		23 008	20 900	35 000
Площ (кв.м)	13,13	26,00	22,00	32,00
Офертна цена (EUR/кв.м)		884,93	950,00	1 093,75
Отчисление за офертност (%)		-15%	-15%	-15%
Дата на офертата		дек.24	дек.24	дек.24
Корекция (%)		0%	0%	0%
Местоположение	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич	гр. Добрич
Корекция (%)		0%	0%	0%

Технически параметри

Тип конструкция	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Корекция (%)		0%	0%	0%
Година на строителство		няма информация	няма информация	няма информация
Корекция (%)		0%	0%	0%
Площ	13,13	26,00	22,00	32,00
Корекция (%)		1%	1%	2%

Текущо състояние

Предназначение	административно	административно	административно	административно
Корекция (%)		0%	0%	0%
Текущо състояние	добро	добро	добро	добро
Корекция (%)		-20%	-20%	0%

Крайна корекция (%)	-34%	-34%	-13%
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Аналози	€ 584,05	€ 627,00	€ 951,56

Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Обект на оценката	1 410 BGN	721 EUR
Крайна пазарна стойност (EUR):	18 512 BGN	9 465 EUR

	Оценяван обект	Оферта 1	Оферта 2	Оферта 3
Вид имот				
Адрес	гр.Костенец	гр.Костенец	област София	област София
Описание на имота		обособена част от промишлено предприятие в индустриална зона на град Костенец. Имотът се състои от земя с площ от 15 325 кв.м. и промишлени и складови помещения с обща площ от 3 600 кв.м. Град Костенец е разположен в подножието на Рила на 65 км югоизточно от София, на 80 км от втория по големина град в България Пловдив, на 28 км от най-стария български зимен курорт - Боровец. В района на община	складово помещение/хале с прилежащ парцел, находящи се в с. Алдомировци, община Сливница, обл. София.	Производствено складова база с РЗП 3150м2 и прилежащ парцел 6958м2 в района между Костинброд и международния път за Калотина.
Източник		https://www.imot.bg/pcg/ijmot.cgi?act=5&adv=1n156762560492718&eli	https://www.imot.bg/pcg/ijmot.cgi?act=5&adv=1n173740378934448&eli	https://www.imot.bg/pcg/ijmot.cgi?act=5&adv=1n150588885260510&eli
Офертна цена (ЕУР)		556 900	220 000	799 700
Площ (кв.м)	739,76	3 600,00	743,00	3 150,00
Офертна цена (ЕУР/кв.м)		154,69	296,10	253,87
Отчисления за офертност (%)		-5%	-5%	-5%
Дата на офертата		дек.24	дек.24	дек.24
Корекция (%)		0%	0%	0%
Местоположение	гр.Костенец	гр.Костенец	област София	област София
Корекция (%)		0%	0%	0%
Технически параметри				
Тип конструкция	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Корекция (%)		0%	0%	0%
Година на строителство		няма информация	няма информация	няма информация
Корекция (%)		0%	0%	0%
Площ	739,76	3600,00	743,00	3150,00
Корекция (%)		3%	0%	3%
Текущо състояние				
Предназначение	производствено	производствено	производствено	производствено
Корекция (%)		0%	0%	0%
Текущо състояние	задоволително	добро	добро	добро
Корекция (%)		0%	0%	0%
Брой помещения	общо помещение	общо помещение	общо помещение	общо помещение
Корекция (%)		0%	0%	0%
Инсталации (Ел, Вих, ПГЧ, асансьор, СОШ, др.)	изградени	изградени	изградени	изградени
Корекция (%)		0%	0%	0%
Крайна корекция (%)		-2%	-5%	-2%
Стойност след корекции (ЕУР/кв.м) / Аналози		€ 151,29	€ 281,29	€ 248,29
Стойност след корекции (ЕУР/кв.м) / Обект на оценката :			444 BGN	227 EUR
Крайна пазарна стойност (ЕУР):			328 372 BGN	167 894 EUR
Обект	Квадратура	Пазарен множител лева	Пазарна стойност лева	
Административна сграда	903,69	200	180 512	
Склад за резервни части	316,24	355	112 300	
Графопост	103,92	466	48 435	
Пех за пластмасови мрежи	2286,81	306	700 412	

Адрес	гр. София, кв. Красно село	гр. София, кв. Красно село	гр. София, кв. Красно село	гр. София, кв. Красно село
Описание на имота		Потенциален имот за застрояване! Един от малкото кубани имоти, разположен в новия район на София. Слънчев, уютен, на 7 етажа красива стръха с едно ниво две подземни нива за паркиране. Зона Жк, кинт 3, кв 26 м.	УЛГОРНИЦА. ИМОТА СЕ НАМИРА В ЗОНА ДАДЕНА ЗА СМЕСЕНА МНОГОФУНКЦИОНАЛНА ЗОНА. ПЪЛНОСТ 50 ПРОЦЕНТА, КИНТ 2,3, мпн.30% озеленяване.	ПЪРВОНАЧАЛНАТА КВАДРАТУРА НА ПАРЦЕЛА Е 1379m2. РАЗМЕРИ: ДЛИНЕ НА ОКОЛОВАР.ПЪТ - 38 м. ДЛИНЕ НА ул. ВЪТРОШКО.ДЪЛЕ 27 м. Кинт=1,3, КОТА КОРИТ=10 м
Източник		https://www.imot.bg/pe-gl/imot.cgi?act=5&adv=1e163543106733025&slide=8b2b1&fl=1	https://www.imot.bg/pe-gl/imot.cgi?act=5&adv=1e166278690523132&slide=bcx0f1&fl=1	https://www.imot.bg/pe-gl/imot.cgi?act=5&adv=1e171998533242911&slide=b6j99f1&fl=1
Офертна цена (EUR)		817 000	401 000	700 000
Площ (кв.м)	1 134,00	940,00	576,00	900,00
Офертна цена (EUR/кв.м)		869,15	696,18	777,78
Отчисление за офертност (%)		-10%	-10%	-10%
Дата на офертата		ное.24	ное.24	ное.24
Корекция (%)		0%	0%	0%
Местоположение	гр. София, кв. Красно село	гр. София, кв. Красно село	гр. София, кв. Красно село	гр. София, кв. Красно село
Корекция (%)		0%	0%	0%
Технически параметри				
Градоустройствени показатели	Жк, Пз, Кинт	Жк, Пз, Кинт	Жк, Пз, Кинт	Жк, Пз, Кинт
Корекция (%)		0%	0%	0%
Площ	1 134,00	940,00	576,00	900,00
Корекция (%)		-8%	-10%	-8%
Предназначение	урбанизирана	урбанизирана	урбанизирана	урбанизирана
Корекция (%)		0%	0%	0%
Вертикална планировка (озеленяване, алеи, локални пътници, огради, др.)	алея	няма информация	няма информация	няма информация
Корекция (%)		0%	0%	0%
Външни връзки (ел. захранване, ВиК, газификация, ТЕЦ)	изградени	няма информация	няма информация	няма информация
Корекция (%)		0%	0%	0%
Друго:	идеална част	незастроен	незастроен	незастроен
Корекция (%)		-30%	-30%	-30%
Крайна корекция (%)		-48%	-50%	-48%
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Аналози		€ 451,96	€ 348,09	€ 404,44
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Обект на оценката		785 BGN	401 EUR	
Обект		Квадратура	Пазарна стойност	
гр. София, жк "Красно село", 20/1134 ид.ч. от земя към МАГАЗИН №12		20	15 705 BGN	
гр. София, жк "Красно село", 17/1134 ид.ч. от земя към МАГАЗИН №11		17	13 349 BGN	
гр. София, жк "Красно село", 48/1134 ид.ч. от земя към МАГАЗИН №7		48	37 693 BGN	
гр. София, жк "Красно село", 19/1134 ид.ч. от земя към МАГАЗИН №10		19	14 920 BGN	

	Оценяван обект	Оферта 1	Оферта 2	Оферта 3
Вид имот				
Адрес	гр. София, кв. Красно село	гр. София	гр. София	гр. София
Описание на имота	гр. София, Столична Община, ж.к. "Красно село", ул. "Дечко Йорданов" № 3 Магазин 7	На Бул.Цар Борис III в близост до районния съд, в спирки на градски транспорт. На две нива с климатизация и вентилация подходящо и за обедно меню, кафе и др.	Търговски обект в кв. Хилюдрума до метростанция "България" !. Имота е позициониран в тухлена сграда и се състои от три нива: сутерен : складово помещение , съблекалня , санитарен възел , вход за товароразтоварни дейности	Магазин на изхода на метростанция на бул.Овча купел, и Президент Липски.Два магазина обединени в един !До магазин Кауфланд.Голям човешкопоток. Сграда от 2008 год.
Източник		https://www.imot.bg/cgi/!imot.cgi?act=5&adv=1!167048674380029&elin	https://www.imot.bg/cgi/!imot.cgi?act=5&adv=1!173037361671431&elin	https://www.imot.bg/cgi/!imot.cgi?act=5&adv=1!162203381841356&elin
Офертна цена (EUR)		200 000	396 000	365 000
Площ (кв.м)	229,01	105,00	193,00	172,00
Офертна цена (EUR/кв.м)		1 904,76	2 051,81	2 122,09
Отчисление за офертност (%)		-15%	-15%	-15%
Дата на офертата		дек.24	дек.24	дек.24
Корекция (%)		0%	0%	0%
Местоположение	гр. София, кв. Красно село	гр. София	гр. София	гр. София
Корекция (%)		0%	0%	0%

Технически параметри

Тип конструкция	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Корекция (%)		0%	0%	0%
Година на строителство		няма информация	няма информация	няма информация
Корекция (%)		0%	0%	0%
Площ	229,01	105,00	193,00	172,00
Корекция (%)		-11%	-2%	-5%

Текущо състояние

Предназначение	магазин	магазин	магазин	магазин
Корекция (%)		0%	0%	0%
Текущо състояние	много добро	отлично	добро	отлично
Корекция (%)		-25%	-25%	-25%
Друго:	не	не	не	не
Корекция (%)		0%	0%	0%

Крайна корекция (%)	-51%	-42%	-45%
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Аналози	€ 942,86	€ 1 190,05	€ 1 167,15

Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Обект на оценката	2 151 BGN	1 100 EUR
Крайна пазарна стойност (EUR):	492 704 BGN	251 916 EUR

	Оценяван обект	Оферта 1	Оферта 2	Оферта 3
Вид имот				
Адрес	гр. София, кв. Красно село	гр. София	гр. София	гр. София
Описание на имота	гр. София, Столична Община, ж.к. "Красно село", ул. "Дечко Йорданов" № 3 Магазин 12	На Бул.Цар Борис III, близо до районния съд, спирка на градски транспорт. На две нива с климатизация и вентилация подходящо и за обедно меню, кафе и др.	Търговски обект в кв. Хитоврума до метростанция "България". Имота е позициониран в тухлена сграда и се състои от три нива: сутерен : складово помещение , съблекални , санитарен възел , вход за товароразтоварни дейности	Магазин на изхода на метростанция на бул.Овча купел, и Президент Липкълъ. Два магазина обединени в един. До магазин Кауфланд. Голям човешкопоток. Сграда от 2008 год.
Източник		https://www.imot.bg/pgc/i/lot.cgi?act=5&adv=11667048674380029&elin	https://www.imot.bg/pgc/i/lot.cgi?act=5&adv=1173037361671431&elin	https://www.imot.bg/pgc/i/lot.cgi?act=5&adv=1162203381841356&elin
Офертна цена (EUR)		200 000	396 000	365 000
Площ (кв.м)	102,81	105,00	193,00	172,00
Офертна цена (EUR/кв.м)		1 904,76	2 051,81	2 122,09
Отчисление за офертност (%)		-20%	-20%	-20%
Дата на офертата		ное.23	ное.23	ное.23
Корекция (%)		0%	0%	0%
Местоположение	гр. София, кв. Красно село	гр. София	гр. София	гр. София
Корекция (%)		0%	0%	0%

Технически параметри

Тип конструкция	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Корекция (%)		0%	0%	0%
Година на строителство		няма информация	няма информация	няма информация
Корекция (%)		0%	0%	0%
Площ	102,81	105,00	193,00	172,00
Корекция (%)		0%	2%	2%

Текущо състояние

Предназначение	магазин	магазин	магазин	магазин
Корекция (%)		0%	0%	0%
Текущо състояние	много добро	отлично	добро	отлично
Корекция (%)		-15%	-10%	-20%
Друго:	не	не	да	не
Корекция (%)		0%	-5%	0%

Крайна корекция (%)	-35%	-34%	-39%
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Анализи	€ 1 238,10	€ 1 360,35	€ 1 305,09

Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Обект на оценката	2 545 BGN	1 301 EUR
Крайна пазарна стойност (EUR):	261 639 BGN	133 774 EUR

	Оценяван обект	Оферта 1	Оферта 2	Оферта 3
Вид имот				
Адрес	гр. София, кв. Красно село	гр. София	гр. София	гр. София
Описание на имота	гр. София, Столична Община, ж.к. "Красно село", ул. "Дечко Йорданов" № 3 Магазин 10	На Бул.Цар Борис III в близост до районния съд, в спирки на градски транспорт. На две нива с климатизация и вентилация подходящо и за обедно меню, кафе и др.	Търговски обект в кв. Хитовска до метростанция "България" Имота е позициониран в тухлена сграда и се състои от три нива: сутерей : складово помещение , съблекални , санитарен възел , вход за товароразпорядък дейности	Магазин на изхода на метростанция на бул.Овча купел, и Президент Липски. Два магазина обединени в един До магазин Кауфланд. Голям човешки поток. Сграда от 2008 год.
Източник		https://www.imot.bg/pgc/i/imot.cgi?act=5&adv=1167048674380020&elin	https://www.imot.bg/pgc/i/imot.cgi?act=5&adv=1173037361671431&elin	https://www.imot.bg/pgc/i/imot.cgi?act=5&adv=1162203381841356&elin
Офертна цена (EUR)		200 000	396 000	365 000
Площ (кв.м)	81,31	105,00	193,00	172,00
Офертна цена (EUR/кв.м)		1 904,76	2 051,81	2 122,09
Отчисление за офертиност (%)		-15%	-15%	-15%
Дата на офертата		ное.23	ное.23	ное.23
Корекция (%)		0%	0%	0%
Местоположение	гр. София, кв. Красно село	гр. София	гр. София	гр. София
Корекция (%)		2%	0%	0%

Технически параметри

Тип конструкция	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Корекция (%)		0%	0%	0%
Година на строителство		няма информация	няма информация	няма информация
Корекция (%)		0%	0%	0%
Площ	81,31	105,00	193,00	172,00
Корекция (%)		1%	2%	1%

Текущо състояние

Предназначение	магазин	магазин	магазин	магазин
Корекция (%)		0%	0%	0%
Текущо състояние	много добро	отлично	добро	отлично
Корекция (%)		-15%	0%	-10%
Друго:	не	да	да	не
Корекция (%)		-4%	-10%	0%

Крайна корекция (%)	-31%	-23%	-24%
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Аналози	€ 1 314,29	€ 1 575,79	€ 1 612,79

Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Обект на оценката	2 936 BGN	1 501 EUR
Крайна пазарна стойност (EUR):	238 695 BGN	122 043 EUR

	Оценяван обект	Оферта 1	Оферта 2	Оферта 3
Вид имот				
Адрес	гр. София, кв. Красно село	гр. София	гр. София	гр. София
Описание на имота	гр. София, Столична Община, ж.к. "Красно село", ул. "Дечко Йорданов" № 3 Магазин 11	На Бул.Цар Борис III, близост до районния съд, спирки на градски транспорт. На две нива с климатизация и вентилация подходящо и за обедно меню, кафе и др.	Търговски обект в кв. Хитовска до метростанция "България". Имота е позициониран в тухлена сграда и се състои от три нива: сутерей : складово помещение , съблекалня , санитарен възел , вход за товаропратоварни дейности	Магазин на изхода на метростанция на бул.Овча купел, и Президент Линкълн.Два магазина обединени в един .До магазин Кауфланд.Голям човешки поток. Страда от 2008 год.
Източник		https://www.imot.bg/pcq/167048674380929&elin	https://www.imot.bg/pcq/173037361671431&elin	https://www.imot.bg/pcq/162203381841356&elin
Офертна цена (EUR)		200 000	396 000	365 000
Площ (кв.м)	71,04	105,00	193,00	172,00
Офертна цена (EUR/кв.м)		1 904,76	2 051,81	2 122,09
Отчисление за оферта (%)		-15%	-15%	-15%
Дата на офертата		дек.24	дек.24	дек.24
Корекция (%)		0%	0%	0%
Местоположение	гр. София, кв. Красно село	гр. София	гр. София	гр. София
Корекция (%)		0%	0%	0%

Технически параметри

Тип конструкция	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Корекция (%)		0%	0%	0%
Година на строителство		няма информация	няма информация	няма информация
Корекция (%)		0%	0%	0%
Площ	71,04	105,00	193,00	172,00
Корекция (%)		1%	2%	2%

Текущо състояние

Предназначение	магазин	магазин	магазин	магазин
Корекция (%)		0%	0%	0%
Текущо състояние	много добро	добро	добро	добро
Корекция (%)		0%	0%	0%
Друго:	не	да	не	не
Корекция (%)		-10%	0%	0%

Крайна корекция (%)	-24%	-13%	-13%
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Аналози	€ 1 447,62	€ 1 785,08	€ 1 846,22

Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Обект на оценката	3 311 BGN	1 693 EUR
Крайна пазарна стойност (EUR):	235 225 BGN	120 269 EUR

	Оценяван обект	Оферта 1	Оферта 2	Оферта 3
Вид имот				
Адрес		област Стара Загора	област Стара Загора, с. Оряховица	област Стара Загора, гр. Гълъбово
Описание на имота		. Брати Даскалови. РОКА имоти продава ХАМБАР СКЛАД ЗА ЪРНО, намира се в Стопански двор в с.Брати Даскалови, обл. Стара Загора.	Промислена сграда в село Оряховица, община Стара Загора. Имотът е със статут на мандра. Площта на парцела е 1550 кв.м, а РЗП на сградният фонд е 674 кв.м- монолитна конструкция- стоманобетонни греди, колонии и плочи, тухлена издария. Има три самостоятелни водопиточника- складиращи и връзка с водопроводната мрежа на селото. Канализацията е решена със собствена	производствена база с 2800 кв.м двор в град Гълъбово
Източник		https://www.imot.bg/pegi/i/mot.cgi?act=5&adv=1n170852799463375&slink=bmm	https://www.imot.bg/pegi/i/mot.cgi?act=5&adv=1p159006452636189&slink=a0foc	https://www.imot.bg/pegi/i/mot.cgi?act=5&adv=1p159462591011790&slink=8mnlc
Офертна цена (EUR)		46 000	105 000	61 355
Площ (кв.м)	1 128,00	286,00	1 550,00	500,00
Офертна цена (EUR/кв.м)		160,84	67,74	122,71
Отчисление за офертност (%)		-20%	-20%	-20%
Дата на офертата		дек.24	дек.24	дек.24
Корекция (%)		0%	0%	0%
Местоположение		област Стара Загора	област Стара Загора, с. Оряховица	област Стара Загора, гр. Гълъбово
Корекция (%)		-5%	0%	-5%

Технически параметри

Тип конструкция	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Корекция (%)		0%	0%	0%
Година на строителство		няма информация	няма информация	няма информация
Корекция (%)		0%	0%	0%
Площ	1128	286,00	1550,00	500,00
Корекция (%)		-17%	1%	-15%
Етаж	партер	партер	партер	партер
Корекция (%)		0%	0%	0%

Текущо състояние

Предназначение	търговско	търговско	търговско	търговско
Корекция (%)		0%	0%	0%
Текущо състояние	задоволително	добро	добро	добро
Корекция (%)		-20%	0%	-7%

Крайна корекция (%)	-62%	-20%	-47%
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Анализи	€ 61,12	€ 54,53	€ 65,04

Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Обект на оценката			118 BGN	60 EUR
Крайна пазарна стойност (EUR):			132 876 BGN	67 938 EUR
Обект	Квadratura	Пазарен множител	Пазарна стойност	
Културен дом	994	118 BGN	117 091 BGN	

	Оценяван обект	Оферта 1	Оферта 2	Оферта 3
Вид имот	парцел	парцел	парцел	парцел
Адрес	с. Хрицени	област Стара Загора	област Стара Загора, гр. Гурково	област Стара Загора
Описание на имота		парцел в местността "Старини лозя", на главен път Казанлык - Стара Загора, с лице 64 м. Парцелът е със статус на общинска градина, подходящ за инвестиции, на кооперативно място	парцел 1568кв. с предназначение-ПАРКИНГ и право на строеж, изходящо се на главен път гр.Никополско - гр.Гурково	село Боруница с голямо лице на пътя е проект за къщи. В двора на място има изградени основи за къщи
Източник		https://www.imot.bg/pcgi/immot.cgi?act=5&adv=1r15590444484953&slide=home&sf=1	https://www.imot.bg/pcgi/immot.cgi?act=5&adv=1r149626719559502&slide=offerby&sf=1	https://www.imot.bg/pcgi/immot.cgi?act=5&adv=1r172292833237366&slide=home&sf=1
Офертна цена (EUR)		43 000	21 000	12 530
Площ (кв.м)	4 824,00	3 900,00	1 568,00	1 165,00
Офертна цена (EUR/кв.м)		11,03	13,39	10,76
Отчисление за офертност (%)		-5%	-5%	-5%
Дата на офертата		дек.24	дек.24	дек.24
Корекция (%)		0%	0%	0%
Местоположение	с. Хрицени	област Стара Загора	област Стара Загора, гр. Гурково	област Стара Загора
Корекция (%)		0%	0%	0%

Технически параметри

Градоустройствени показатели	Жк, Пз, Кинт	Жк, Пз, Кинт	Жк, Пз, Кинт	Жк, Пз, Кинт
Корекция (%)		0%	0%	0%
Площ	4 824,00	3 900,00	1 568,00	1 165,00
Корекция (%)		-5%	-8%	-9%

Друго:	застроен	незастроен	незастроен	незастроен
Корекция (%)		-5%	-5%	-5%

Крайна корекция (%)	-15%	-18%	-19%
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Аналози	€ 9,37	€ 10,98	€ 8,71

Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Обект на оценката	19 BGN	10 EUR
Крайна пазарна стойност (EUR):	91 411 BGN	46 738 EUR

Оценка на поземлени имоти с идентификатори 62858.19.630, 62858.19.631, 62858.19.632, 62858.19.627, 62858.19.629, 62858.19.626, област Пловдив, община Марица, с. Рогош, ведно с изградените в имотите 16 бр. сгради от Стефан Симеонов Бънков– дата на оглед, дата на оценка, използвани методи, оценка

Датата, на която са извършени огледите от оценителят на притежаваните от Емитента недвижими имоти е 16.01.2025 г. Датата, на която е извършена оценката, е 23.01.2025 г.

Цел на оценката е определяне на пазарната стойност на поземлени имоти с идентификатори 62858.19.630, 62858.19.631, 62858.19.632, 62858.19.627, 62858.19.629, 62858.19.626, област Пловдив, община Марица, с. Рогош, ведно с изградените в имотите 16 бр. сгради.

Съгласно изискванията на Възложителя и на националните и международни стандарти за оценяване, при оценката на недвижимите имоти на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ са използвани следните методи:

➤ Метод на пазарните сравнения;

Методът е особено подходящ при оценка на недвижими имоти, поради наличие на добре развит пазар на тези активи в столицата и страната.

ОПИСАНИЕ НА МЕТОДА

Методът на пазарните сравнения се базира на информация за цените на аналогични имоти, от същия или близки райони /в съответната община или област/ землища, публикувана в интернет сайтове - imot.bg и др./, както и информация от брокерски фирми за реализирани сделки с подобни имоти. При подхода на пазарните сравнения са използвани офертни цени за идентични или сравними (т.е. подобни) активи. В основата на метода на сравнителните продажби стои съпоставянето на достигнатите пазарни стойности на подобни или аналогични обекти, които са били предмет на действителни продажби и анализът със собствеността на обекта, предмет на оценката. Предпочитан е при определяне на справедливата пазарна стойност на такива обекти, поради безспорната му обективност и доказуемост на получените резултати. Реалните сделки с аналогични обекти дават най-точната информация за търсенето в отделния пазарен сектор и готовността на потенциалните инвеститори да платят за присъствие на него.

РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА 8 688 860,00лева

*ПРИЛОЖЕНИ ИЗЧИСЛЕНИЯ В ТАБЛИЦИ

Задачи ОЦЕНКА НА :	Пазарна стойност
ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ	3 179 820,00лв
СГРАДИ	5 509 040,00лв
ОБЩО	8 688 860,00лв

*Стойностите са без ДДС!

Определяне на ПС на поземлени имоти по Сравнителен Метод

	Вид	Площ /кв.м./	Цена на 1кв.м. (лв/кв.м.)	Сравнителна стойност	К статут, площ, състояние	Пазарна стойност по метода
Поземлен имот 62858.19.630	ПИ	20852,00	61,60	1 284 401,32 лв.	0,9	1 155 960,00 лв.
Поземлен имот 62858.19.631	ПИ	9981,00	61,60	614 790,41 лв.	0,95	584 050,00 лв.
Поземлен имот 62858.19.632	ПИ	5380,00	61,60	331 386,87 лв.	0,95	314 820,00 лв.
Поземлен имот 62858.19.627	ПИ	5374,00	61,60	331 017,30 лв.	1	331 020,00 лв.
Поземлен имот 62858.19.629	ПИ	3028,00	61,60	186 512,91 лв.	1	186 510,00 лв.
Поземлен имот 62858.19.626	ПИ	10381,00	61,60	639 428,84 лв.	0,95	607 460,00 лв.
Обща стойност на поземлените имоти						3 179 820,00 лв.

ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИ ПРОДАЖБИ ПИ 72624.611.101

№	Характеристика	Оценяван имот	Сравнителен имот 1 https://www.imot.bg/cgi/имот.cgi?act=5&adv=1r168431286534774&slink=b6731m&f=1	Сравнителен имот 2 https://www.imot.bg/cgi/имот.cgi?act=5&adv=1r171941187258858&slink=b6731m&f=1	Сравнителен имот 3 https://www.imot.bg/cgi/имот.cgi?act=5&adv=1r170929591944621&slink=b6731m&f=1
01	Площ на имота	-	1 548 кв.м	567 кв.м	1 615 кв.м
02	Продажна цена	?	94 530,00 лв.	34 030,00 лв.	123 220,00 лв.
03	Продажна цена	?	61,07 лв/кв.м	60,02 лв/кв.м	76,30 лв/кв.м

Корекции на сравнителните цени

04	Офертност	-	Оферта	Оферта	Оферта
05	Корекция		-10% -6 лв/кв.м	-10% -6 лв/кв.м	-10% -8 лв/кв.м
06	Местоположение	УПИ	УПИ	УПИ	УПИ
07	Транспортна достъпност	Много добра	Добра	Много добра	Отлична
08	Корекция		10% 6 лв/кв.м		-10% -8 лв/кв.м
09	Застроен	-	Не	Не	Не
10	Корекция				
11	Застроеност	-	Незастроен	Незастроен	Незастроен
12	Корекция				
13	Големина на парцела	-	1 548 кв.м	567 кв.м	1 615 кв.м
14	Корекция			-2% -1 €/кв.м	
15	Инфраструктура /Ел. и ВиК/	Да	Няма в имота	Няма в имота	Няма в имота
16	Корекция		5% 3 €/кв.м	5% 3 €/кв.м	5% 4 €/кв.м
17	Район	с.Рогош	с.Рогош	с.Рогош	с.Рогош
18	Корекция				
19	Приравнена цена	61,60 лв/кв.м	64,12 лв/кв.м	55,82 лв/кв.м	64,85 лв/кв.м

Предложение за пазарна стойност на земята по метода

✓ 61,60 лв/кв.м

МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ СГРАДИ

СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Оценяван имот	Сравнителен No1	Сравнителен No2	Сравнителен No3
	Промислени сгради	Промислено помещение	Промислено помещение	Промислено помещение
Източник на информацията	-	https://www.imot.bg/cgi/immot.cgi?act=5&adv=1p172439230560728&slink=bls9qn&fl=1	https://www.imot.bg/cgi/immot.cgi?act=5&adv=1p156759187215291&slink=bls9qn&fl=1	https://www.imot.bg/cgi/immot.cgi?act=5&adv=1p168452627599487&slink=bls9qn&fl=1
Продажна цена	?	252 300 лв	2 092 740 лв	342 270 лв
Продажна цена без земя*	?	203 023 лв	1 883 067 лв	290 837 лв
Прод. цена €/м2	?	725,08 лв/кв.м	1 219,60 лв/кв.м	1 097,50 лв/кв.м
Изравнение	Описание	Описание	Описание	Описание
Начин на продажба	-	оферта	оферта	оферта
		-73 -10%	-122 -10%	-110 -10%
Застроена площ	-	280,00 кв.м	1 544,00 кв.м	265,00 кв.м
		0 -2%	0 0%	-22 -2%
Местоположение	Добро с.Рогош	Добро Граф Игнатиев	Мн.добро с.Бенковски	Мн.добро с.Скутаре
		0 0%	-122 -10%	-110 -10%
Състояние на имота	Добро	Добро	Мн.добро	Добро
		0 0%	-122 -10%	0 0%
Дворно място	няма	800,00 кв.м	3 404,00 кв.м	835,00 кв.м
		0 0%	0 0%	0 0%
Вид на конструкцията	масивна	равностойна	равностойна	равностойна
		0 0%	0 0%	0 0%
Търговска привлекателност	Добра	Добра	Мн.добра	Отлична
		0 0%	-122 -10%	-219 -20%
Общо изравнение		-87 -12%	-488 -40%	-461 -42%
Приравнена цена	669 лв/кв.м	638 лв/кв.м	732 лв/кв.м	637 лв/кв.м

Стойност на кв.м. по "Сравнителния метод"

668,79 лв

*Забележка: Стойността на земята е приспадната от цената на аналогите!

Определяне на ПС на сгради по Сравнителен Метод

	Вид	РЗП /кв.м./	Цена на 1кв.м. (лв/кв.м.)	Сравнителна стойност	К статут, площ, състояние	Пазарна стойност по метода
Сграда 62858.19.630.1	Пр	713,00	668,79	476 850,60 лв.	1	476 850,00 лв.
Сграда 62858.19.630.2	Пр	1840,00	668,79	1 230 582,20 лв.	0,85	1 045 990,00 лв.
Сграда 62858.19.630.3	Пр	91,00	668,79	60 860,32 лв.	1	60 860,00 лв.
Сграда 62858.19.630.4	Пр	20,00	668,79	13 375,89 лв.	1	13 380,00 лв.
Сграда 62858.19.630.5	Пр	50,00	668,79	33 439,73 лв.	1	33 440,00 лв.
Сграда 62858.19.631.1	Пр	923,00	668,79	617 297,48 лв.	1	617 300,00 лв.
Сграда 62858.19.631.2	Пр	889,00	668,79	594 558,46 лв.	1	594 560,00 лв.
Сграда 62858.19.632.1	Пр	900,00	668,79	601 915,21 лв.	1	601 920,00 лв.
Сграда 62858.19.632.2	Пр	218,00	668,79	145 797,24 лв.	1	145 800,00 лв.
Сграда 62858.19.626.1	Ж	292,00	668,79	195 288,04 лв.	0,6	117 170,00 лв.
Сграда 62858.19.626.2	Пр	858,00	668,79	573 825,83 лв.	1	573 830,00 лв.
Сграда 62858.19.626.3	Пр	11,00	668,79	7 356,74 лв.	1	7 360,00 лв.
Сграда 62858.19.626.4	Ен	19,00	668,79	12 707,10 лв.	0,7	8 890,00 лв.
Сграда 62858.19.626.5	Пр	2035,00	668,79	1 360 997,16 лв.	0,85	1 156 850,00 лв.
Сграда 62858.19.626.6	Пр	6,00	668,79	4 012,77 лв.	1	4 010,00 лв.
Сграда 62858.19.626.7	Пр	76,00	668,79	50 828,40 лв.	1	50 830,00 лв.
Обща стойност на сградите						5 509 040,00 лв.

Анализ на резултатите

	Сравнителен метод /закръглено/	Тежест %	Пазарна стойност /закръглено/
Сграда 62858.19.630.1	476 850,00 лв.	100%	476 850,00 лв.
Сграда 62858.19.630.2	1 045 990,00 лв.	100%	1 045 990,00 лв.
Сграда 62858.19.630.3	60 860,00 лв.	100%	60 860,00 лв.
Сграда 62858.19.630.4	13 380,00 лв.	100%	13 380,00 лв.
Сграда 62858.19.630.5	33 440,00 лв.	100%	33 440,00 лв.
Сграда 62858.19.631.1	617 300,00 лв.	100%	617 300,00 лв.
Сграда 62858.19.631.2	594 560,00 лв.	100%	594 560,00 лв.
Сграда 62858.19.632.1	601 920,00 лв.	100%	601 920,00 лв.
Сграда 62858.19.632.2	145 800,00 лв.	100%	145 800,00 лв.
Сграда 62858.19.626.1	117 170,00 лв.	100%	117 170,00 лв.
Сграда 62858.19.626.2	573 830,00 лв.	100%	573 830,00 лв.
Сграда 62858.19.626.3	7 360,00 лв.	100%	7 360,00 лв.
Сграда 62858.19.626.4	8 890,00 лв.	100%	8 890,00 лв.
Сграда 62858.19.626.5	1 156 850,00 лв.	100%	1 156 850,00 лв.
Сграда 62858.19.626.6	4 010,00 лв.	100%	4 010,00 лв.
Сграда 62858.19.626.7	50 830,00 лв.	100%	50 830,00 лв.
Обща стойност на сградите			5 509 040,00 лв.
Поземлен имот 62858.19.630	1 155 960,00 лв.	100%	1 155 960,00 лв.
Поземлен имот 62858.19.631	584 050,00 лв.	100%	584 050,00 лв.
Поземлен имот 62858.19.632	314 820,00 лв.	100%	314 820,00 лв.
Поземлен имот 62858.19.627	331 020,00 лв.	100%	331 020,00 лв.
Поземлен имот 62858.19.629	186 510,00 лв.	100%	186 510,00 лв.
Поземлен имот 62858.19.626	607 460,00 лв.	100%	607 460,00 лв.
Обща стойност на поземлени имоти			3 179 820,00 лв.
Обща стойност			8 688 860,00 лв.

Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда

Към 31.12.2024 г. дружеството е получило 97,73 % от дължимите за 2024 г. наеми по договор за наем.

20.6. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

наименование, седалище и адрес на управление, телефон (факс), електронен адрес и интернет страница

ТЕКСИМ БАНК АД, ЕИК 040534040, със седалище и адрес на управление: гр. София 1303, район Възраждане, бул.Тодор Александров № 117, тел. +359 2 903 55 00, Email: custody@teximbank.bg, Сайт: www.teximbank.bg

дата на учредяване, номер и дата на лиценза за извършване на банкова дейност

ТЕКСИМ БАНК АД е регистрирана по фирмено дело № 24103/1992, 2 с-в на Софийски градски съд, лицензирана от Българска народна банка с лиценз Б-27 и решение на УС на БНБ № 248 от 11.04.1997 г., актуализиран със заповед РД22-2268 от 16.11.2009 г. на управителя на БНБ.

съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване.

"РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ възлага, а БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР приема и се задължава срещу възнаграждение, платимо от и за сметка на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ, да изпълнява функции на БАНКА- ДЕПОЗИТАР на дружество със специална инвестиционна цел, а именно:

1. да приема на съхранение паричните средства на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ, както и притежаваните от него ценни книжа;
2. да открива и обслужва сметки на името на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ за притежаваните от него парични средства и ценни книжа;
3. да поддържа регистър на ценни книжа и притежавани от "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ, които са вписани в регистъра на Централния Депозитар и регистъра на БНБ към подсметка на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР;
4. да извършва плащания и операции по нареждане на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите му в пари и ценни книжа;
5. да събира доходи, свързани с ценните книжа, емитирани в Република България по т. 3 и ги отнася по сметки на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ;

Договорът с БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР се прекратява без предизвестие:

1. по взаимно съгласие на страните с писмено споразумение, в което задължително и окончателно се уреждат отношенията между тях по него и имуществените им последици;
2. при прекратяване съществуването на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ, включително и при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
3. при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност спрямо БАНКАТА- ДЕПОЗИТАР;
4. в други случаи, посочени в императивни законови норми.

Договорът може да бъде прекратен с едностранно писмено предизвестие от всяка от страните по него: едномесечно по отношение на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ и двумесечно от страна на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР. Предизвестие то сочи начина на окончателно уреждане на имуществените отношения на страните в съответствие с действащото законодателство. При посочената хипотеза "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ заплаща на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР всички натрупани, изискуеми към момента на прекратяването на договора дължими от него такси, комисионни, разноски и непогасено възнаграждение. БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР събира посочените по-горе вземания от разплащателната сметка на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ по реда на служебното инкасо, след което БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР прехвърля всички изискуеми и дължими парични средства и ценни книжа, държани от нея в полза на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ, съгласно дадените от него инструкции.

В случай на прекратяване на договора БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР прехвърля активите на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ, както и всички необходими документи на посочената от него нова банка-депозитар. Прехвърлянето на паричните средства и ценните книжа се извършва в срок от пет работни дни след посочване от "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ на новата банка-депозитар, като за паричните средства срокът тече от посочването на конкретни парични сметки при нея.

20.7. ДАННИ ЗА ТРЕТИТЕ ЛИЦА ПО ЧЛ. 27, АЛ. 4 ОТ ЗДСИЦДС

"САТЕЛИТ Х" АД

наименование, седалище и адрес на управление, единен идентификационен код, електронен адрес за кореспонденция и интернет страница

"САТЕЛИТ Х" АД, ЕИК 203731642, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Сердика, ж .к. Банишора, бл. 20, вх. 1, ет. 13, ап. 75, електронен адрес за кореспонденция: office@saelitx.bg Интернет страница: няма;

кратка информация за обхвата на дейност, осъществявана от трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;

приема да извършва текущо счетоводно обслужване, администриране на персонала и възнагражденията на персонала, изготвяне на междинни финансови отчети и годишен финансов отчет, както и подаване на задължителните форми за НСИ и Годишната данъчна декларация на „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ.

съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел с изключение на информация за цени, начин на плащане и неустойки при прекратяването му

"РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ възлага, а "САТЕЛИТ Х" АД приема да извършва текущо счетоводно обслужване, администриране на персонала и възнагражденията на персонала, изготвяне на междинни финансови отчети и годишен финансов отчет, както и подаване на задължителните форми за НСИ и Годишната данъчна декларация на „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ.

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ

ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ има право да изисква от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ да извършва добросъвестно и професионално възложеното, съобразно предмета на настоящия договор.

ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ има право на всякаква информация относно изпълнението на предмета на договора по всяко време.

ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ е длъжен да осигури на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ условия за осъществяване на предмета на договора като му предоставя необходимата информация, документи, както и да обезпечи съдействие на свои служители при изпълнение на настоящия договор.

ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ носи отговорност за точността, пълнотата, и истинността на предоставяните на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ информация и документи.

ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ е длъжен да уведомява ИЗПЪЛНИТЕЛЯ своевременно за промяна в съществени обстоятелствата, свързани с предмета на дейност, собствеността на капитала и управлението на дружеството, както и за промени в лицата за контакт, предоставени на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ.

ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ е длъжен да предоставя на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ счетоводни и други първични документи, за които е извършил изискващата се проверка съгласно ЗМИП или да не предоставя за счетоводно отразяване документи, за които предполага или знае, че са с невярно съдържание или са подправени.

ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ се съгласява и упълномощава ИЗПЪЛНИТЕЛЯ да събира и обработва всякакъв вид лични данни, с цел изпълняването на услугите, посочени в договора.

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ИЗПЪЛНИТЕЛЯ

Да изпълнява възложеното с предмета на договора в съответствие с изискванията на нормативните актове, регламентиращи текущото счетоводно отчитане и изготвянето на финансови отчети.

Да уведомява своевременно ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, когато установи че:

- предоставената му информация е неточна или непълна;
- съответните документи са съставени в отклонение на изискванията на действащите нормативни актове;
- за счетоводното отчитане на стопанска операция се изисква изрично решението на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ, като в този случай се изискват писмени инструкции от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.

ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ съхранява цялата счетоводната документация за срока на настоящия договор, като при прекратяване на договора предава същата на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ срещу двустранно подписан протокол. В случай, че обемът на съхраняваните документи нарастне значително - страните се споразумяват за частично предаване на архива за минали финансови години.

конфиденциалност и опазване на служебна тайна относно информацията, станала му известна в резултат на изпълнение на предмета на договора, освен в случаите, когато разкриването ѝ се изисква със закон.

ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ се задължава да не използва информацията на клиента за собствена изгода или в полза на трети лица.

ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ не носи отговорност за грешки и пропуски в резултат на предоставени неистински документи или такива с невярно съдържание, както и за предоставена непълна или неточна информация.

"ЯВЛЕНА" ЕООД

наименование, седалище и адрес на управление, единен идентификационен код, електронен адрес за кореспонденция и интернет страница

„ЯВЛЕНА“ ЕООД със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Генерал Гурко“ № 76А, ет. 1, с БИК 121268223, електронен адрес за кореспонденция: m.naydenova@yavlena.com Интернет страница: <https://www.yavlena.com/bg>

кратка информация за обхвата на дейност, осъществявана от трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;

приема срещу възнаграждение и в рамките на уговорения срок да извършва посредническа дейност между ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и трети лица (потенциални купувачи) с цел продажба на недвижими имоти, собственост на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ. Посредническата дейност обхваща действия по проучване на пазара, по рекламиране на недвижимите имоти, търсене на съконтрагенти /купувачи/, подготовка и участие във воденето на преговори за покупко-продажба на недвижими имоти, собственост на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ..

съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел с изключение на информация за цени, начин на плащане и неустойки при прекратяването му

"РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ - ВЪЗЛОЖИТЕЛ възлага, а „ЯВЛЕНА“ ЕООД - АГЕНЦИЯ приема срещу възнаграждение и в рамките на уговорения срок да извършва посредническа дейност между ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и трети лица (потенциални купувачи) с цел продажба на недвижими имоти, собственост на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ. Посредническата дейност обхваща действия по проучване на пазара, по рекламиране на недвижимите имоти, търсене на съконтрагенти /купувачи/, подготовка и участие във воденето на преговори за покупко-продажба на недвижими имоти, собственост на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ

ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ се задължава да:

- Представи на АГЕНЦИЯТА копия на всички документи, удостоверяващи правото му на собственост и необходими за осъществяването на продажбата, както и всички останали документи, необходими за сключването на предварителен и окончателен договор за продажба на имота в нотариална форма /в т.ч. решение на Управителния съвет на Дружеството, определящо конкретните параметри и условия на всяка сделка/.

- Информира АГЕНЦИЯТА за всякакви промени, касаещи имот/и, включени в Приложение № 1 към настоящия Договор.

- Заплаща на АГЕНЦИЯТА посредническо възнаграждение върху посочената цена в предварителния договор между ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и купувача за съответния имот. В случай, че няма подписан предварителен договор, а се пристъпи директно към нотариално изповядване, размерът на възнаграждението се определя на база цената на сделката, посочена в нотариалния акт.

- да предостави информация относно всякакви обстоятелства, които биха представлявали правна, техническа или практическа пречка за осъществяване на продажбата за осъществяване на продажбата, на недвижимите имоти, описани в Приложение № 1 към Договора,

- Да предостави информация за наличие на вписани ипотечи, възбрани и други вещни тежести и че имотите не са предмет на съдебни спорове.

ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ има право да:

- Получава при поискване консултация за определяне на продажната цена на имоти с оглед на техните характеристики.

- Получава писмена информация за текущото изпълнение на възложеното по договора.

- Изисква имотите да бъдат представяни на потенциални Купувачи на АГЕНЦИЯТА, както и да бъде извършвано рекламирането им по подходящ начин, осигуряващ възможност на потенциалните клиенти на АГЕНЦИЯТА да получат информация за тях.

- Посочва и договаря условията за продажба на имотите с конкретните купувачи във всеки отделен случай.

- Да променя параметрите на предлаганите имоти в седемдневен срок преди влизане на промяната в сила, като за този период приключи започнатите с купувачите преговори при старите условия.

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА АГЕНЦИЯТА

АГЕНЦИЯТА се задължава да:

- Консултира ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ при определяне продажната цена на имот/и с оглед на неговите/техните характеристики, ако такава консултация бъде поискана.

- Уведоми ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ когато счита, че офертната цена на имот/и не съответства на актуалните пазарните стойности /на база собствени проучвания и анализи/ с повече от 10% /десет процента/.

- Рекламира за своя сметка предлагането на имотите по подходящ начин.

- Да включи имотите в база данни на АГЕНЦИЯТА и да ги предлага на свои потенциални Купувачи със - подобно търсене, като организира срещи и да води преговори

- Разпространи характеристиките на имотите до офиси и партньори на АГЕНЦИЯТА.

- Организира огледи на имоти с потенциални Купувачи. На огледите може да присъства представител на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.

- Подготвя сключването на предварителен договор за покупко-продажба на имот/и с конкретен купувач, в който да бъдат отразявани съществените условия, уговорени между страните относно сделката, след предварително писмено съгласуване с ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ. Условие за подписване на предварителен договор е наличие на протокол с решение на Съвета на директорите на Дружеството, определящо съществените параметри по конкретната сделка.

- Консултира ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, за подготвянето и комплектуването на всички документи, необходими за сключване на окончателен договор за продажба на всеки от имотите,

АГЕНЦИЯТА има право да получава възнаграждение в размер и срокове, посочени и уговорени в този Договор.

"РОЙ МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД

наименование, седалище и адрес на управление, единен идентификационен код, електронен адрес за кореспонденция и интернет страница

"РОЙ МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175226128, със седалище и адрес на управление : гр. София, бул."Христо Ботев"17, електронен адрес за кореспонденция: roy_menidjmynt@abv.bg Интернет страница: няма;

кратка информация за обхвата на дейност, осъществявана от трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;

ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ" - РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ, в качеството на дружество със специална инвестиционна цел, което инвестира средства в недвижими имоти, възлага, а ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ - "РОЙ МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД се съгласява срещу заплащане на възнаграждение да предоставя на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ при условията, предвидени в Договора с трето лице по чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС следните услуги: А) консултации и анализи относно управлението на инвестициите на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ; Б) поддръжка и управление на недвижимите имоти, собственост на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ (наричани по-долу "недвижимите имоти"); ремонти и подобрения на недвижимите имоти. В) консултации и подготовка на документи, при необходимост от финансиране с привлечени средства на дейността на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ; Г) извършване на други необходими дейности, пряко свързани с осъществяване на дейността на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ по чл.5, ал.1, т.2 от ЗДСИЦДС.

съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел с изключение на информация за цени, начин на плащане и неустойки при прекратяването му

ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ" - РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ и ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ - "РОЙ МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД са сключили Договор с трето лице по чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС на 24.02.2025 г. (Договора)

Консултантската дейност по управление на инвестициите на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ (т. 1 б."А" от Договора) се изразява в:

а) изготвяне на общ преглед на пазара на недвижими имоти и на инвестиционна стратегия на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, както и на мотивирани предложения за промени в инвестиционните цели и ограниченията в инвестиционната дейност и/или вида на недвижимите имоти, в които да се инвестира, предвидени в устава, проспекта или другите вътрешни актове на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, когато такива промени се налагат или са целесъобразни с оглед на промени в действащата нормативна уредба, или в пазарните условия.

б) изготвяне на мотивирани предложения за покупка от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти, включително за начина на финансиране на придобиването, или продажба на имотите притежавани от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;

в) финансов и правен анализ на имоти, предложени за придобиване и организация на фактическото придобиване или продажба на недвижимите имоти;

г) проучване на състоянието на недвижимите имоти, които ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ притежава или възнамерява да придобие.

Дейността по поддръжка и управление на недвижимите имоти, собственост на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ (т. 1, б."Б" от Договора) се изразява в:

а) маркетинг на недвижимите имоти;

б) посредничество при сключването на договори за покупко-продажба, наем, аренда и замяна.

в) поддържане на имотите и инфраструктурата в тях

г) воденето и съхраняването на отчетност и кореспонденция във връзка с тези дейности.

Дейността по консултации и подготовка на документи свързани с финансиране дейността на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ (т.1, б."В" от Договора) включва:

а) консултиране относно избора на инвестиционен посредник при емитирането или на банка-заемодател;

б) подготвяне на необходимата документация и други материали във връзка с емитирането на ценни книжа, съответно подготвяне на необходимата кредитна документация за сключване на договор за заем с банка;

в) водене и съхраняването на отчетност и кореспонденция във връзка с тези дейности.

Недвижими имоти, за които е възникнала необходимост от дейности в кръга на т. 1, б. "Б" от Договора, ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ възлага на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ съответната дейност с конкретно писмо.

Задължения на страните във връзка с предоставянето на консултации и изготвяне на анализи за управлението на инвестициите (т. 1, б. "А" от Договора):

ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ се задължава:

а) да извършва консултантските услуги по т. 1.1. с грижата на добрия търговец, с уменията, присъщи на специалист в областта;

б) да предаде на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ извършените проучвания, анализи и прогнози във връзка с предоставянето на консултации за управлението на инвестициите.

в/ За конкретно възложените проучвания, анализи и прогнози страните ще договарят конкретни начини и срокове за изпълнение. Във всички случаи, при неспазване на срока за предаване на възложени за изготвяне анализи, консултации и прогнози ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ ще дължи неустойка в полза на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ в размер от 1 (едно) до 3 (три) месечни възнаграждения (без ДДС), която също е предмет на конкретно договаряне по конкретно възлагане. В случай, че размерът на претърпените вреди и пропуснатите ползи надхвърля размерът на договорената неустойка, ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ може да претендира обезщетение по общия исков ред.

г) да информира в срок до 10 работни дни при поискване от страна на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ за извършеното във връзка с възложените услуги по т. 1., б. "А" от Договора;

д) да участва в идентифицирането и управлението на рисковете и във връзка с осъществяване на дейността си.

ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ се задължава:

а) да оказва съдействие на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за изпълнение на задълженията му по Договора като своевременно му предоставя всички необходими за това документи и данни, включително:

- устава, проспекта и другите вътрешни актове, свързани с инвестиционната дейност на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;

- налична та информация за вида и състоянието на недвижимите имоти, и за правата на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ върху тях, включително договори за покупко-продажба, учредяване и прехвърляне на ограничени вещни права, по които ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ е страна, констативни протоколи и др. под.;

- изготвените от независимия експерт-оценител предварителни оценки с оглед предстоящи сделки за покупка или продажба на недвижими имоти, съгласно чл. 22 от ЗДСИЦДС;

- последващи оценки на притежаваните от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ недвижими имоти, изготвени от експерта съгласно чл. 23 от ЗДСИЦДС;

- всякаква друга информация и/или документи, които могат да повлияят върху вземането на решения във връзка с инвестиционната стратегия на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ;

б) да информира незабавно ИЗПЪЛНИТЕЛЯ при промяна в документите или обстоятелствата по б. "а" и да му предоставя изменените документи и/или пълна информация за настъпилите промени в други обстоятелства;

Задължения на страните във връзка с поддръжката, управлението, ремонт и подобрения на недвижимите имоти, (т. 1, б. "Б" от Договора):

ИЗПЪЛНИТЕЛЯ се задължава да управлява недвижимите имоти изцяло в интерес на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, с грижата на добрия търговец и при спазване на изискванията на закона и устава на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.

ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ е длъжен:

а) да осъществява контрол върху състоянието на недвижимите имоти;

б) да намира и предлага на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, в съответствие с неговите указания, потенциални продавачи или купувачи на имоти, наематели, арендатори, лизингополучатели и води преговори с тях;

в) да извършва всички необходими подготвителни действия по отдаване на имотите под наем, аренда, лизинг или тяхната продажба, включително почистване и подготвяне за предаване в надлежното състояние, изготвяне на констативни протоколи за състоянието на имота при предаването му и др. под.;

ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ се задължава да води и съхранява отчетността и кореспонденцията, свързана с дейностите по т. 4.2 от Договора.

ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ се задължава в едномесечен срок от изтичане на съответното тримесечие да предава на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ отчет относно изпълнението на Договора през тримесечието, съдържащи:

а) проведените преговори с потенциални наематели/купувачи или с наемателите по сключени договори, и резултатите от тях;

б) констатациите относно посегателства и повреди на обслужваните имоти при наличие на такива;

в) друга информация по преценка на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ или поискана от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.

При осъществяване предмета на Договора ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ има право да възлага на подизпълнители извършването на определени действия, но не и цялостната си дейност по договора, като отговаря за извършеното от тях като за своя работа.

ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ има право да проверява изпълнението на Договора по всяко време, без да нарушава оперативната самостоятелност на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ.

ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ се задължава да изпълнява задълженията си по Договора с грижата на добър търговец и в съответствие с изискванията на закона и устава на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.

20.8. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА ВЗЕМАНИЯТА ИЛИ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

имена на оценителите, съответно наименование на дружествата на независими оценители, изготвили оценките на недвижимите имоти, информация за които е представена в проспекта

1. БРАЙТ КОНСУЛТ" ООД. Сертификат на фирмата № 902600059/02.04.2019 г. за оценка на недвижими имоти и земеделски земи, машини и съоръжения, търговски предприятия и вземания, финансови активи и права на индустриална и интелектуална собственост, издаден от Камарата на независимите оценители в България. Сертификат № REV-BG/CPV/ 2023/13- на ръководителя на оценителския екип г-н Валентин Първанов.

2. Стефан Симеонов Бънков- №100102440/24.06.2019

3. ПРОПЛЕЙС ЕООД- Александър Александров - Сертификат на фирмата №901300162/20.08.2015 за оценка на недвижими имоти, търговски предприятия и вземания, земеделски земи и трайни насаждения, издаден от Камарата на независимите оценители в България.

кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителите

Оценителите не са свързани лица на „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ и имат подходяща квалификация и опит в извършването на оценки на недвижими имоти. Оценителите нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценяваните обекти, които биха повлияли на обективността на оценката, не са извършвали нарушения съгласно Закона за независимите оценители и не са с отнемана правоспособност през последните 3/три/ години преди датата, за която се отнася оценката.

„БРАЙТ КОНСУЛТ“ ООД

„БРАЙТ КОНСУЛТ“ ООД осъществява дейността си от 1994г. Фирмата изготвя експертни оценки на широк спектър от активи с различно предназначение и цели- Оценка на Недвижими Имоти, Оценка на Движимо Имуществено, Оценка на Търговски Предприятия, Оценка на Нематериални Активи, Оценка на Финансови Активи, Оценка на Земеделски Земи и Трайни Насаждения. Членове на екипа на „БРАЙТ КОНСУЛТ“ ООД имат сериозен опит, натрупан при оценката на голям брой активи и обекти, в т.ч. финансови и застрахователни институции. Експертите по оценяване, работещи във фирмата, са сертифицирани от КНОБ. Притежават международни сертификати за упражняване на професионална

дейност, издадени от оторизирани чуждестранни институции. Благодарение на дългогодишния си опит, фирмата извършва оценителска и консултантска дейност практически в почти всички отрасли на икономиката: bПромисленост- всички браншове, Търговия, Транспорт, Услуги и други. Ръководителят на оценителския екип Валентин Първанов притежава следните сертификати и членства- сертификат за оценител I и II степен на Американското общество на оценителите, REV сертификат REV-BG/CPV/2023/13, Международен консултант на ЮНИДО-ООН по въпросите на промишленото развитие, инвестициите и маркетинга, Съучредител на Европейското общество на оценителите на инвестиционни и социални проекти, декември 1994 г. Хага, Холандия.

Стефан Симеонов Бънков

Независим оценител на свободна практика, вписан в регистъра по чл.15 от Закона за независимите оценители и член на КНОБ със следните квалификации:

- Сертификат № 810100517/30.10.2017 г. – Камара на независимите оценители в България – Земеделски земи и трайни насаждения;
- Сертификат № 500100809/01.02.2018 г. – Камара на независимите оценители в България – Търговски предприятия и вземания;
- Сертификат № 100102440/24.06.2019 г. – Камара на независимите оценители в България – Недвижими имоти.

В практиката си от 2017 година до момента е извършил множество оценки, като клиенти са били държавни и общински структури, юридически и физически лица. Преди придобиването на сертификати има опит в сферата на оценяването като технически сътрудник на независим оценител с дългогодишен опит. От 2020 година е вписан в списъка на вещите лица към Шуменски окръжен съд. Работил е в екип с други независими оценители за оценяване на апортни вноски /дялове в предприятия и имоти/ в капитала на дружества за нуждите на Агенция по вписванията.

Извършвал е широк спектър от оценки в обхвата на всяка правоспособност, която притежава:

- **Земеделски земи** – различни по размер и предназначение земеделски имоти, различни видове трайни насаждения /орехи, лешници, лозови масиви, лавандула, малини и други/;
- **Търговски предприятия** – дружества и дялове /акции/ от тях от различни сфери с разнородни дейности на свободния пазар, както и различни видове вземания;
- **Недвижими имоти** – разнородни имоти (празни парцели, апартаменти, къщи, многоетажни сгради, стопански постройки и други) в полза на банки, физически и юридически лица, ЧСИ, ДСИ, както и оценяване на СМР и щети за нуждите на ДЗИ и ОД МВР Шумен.

Оценките са извършвани на територията на цялата страна.

ПРОПЛЕЙС ЕООД

ПРОПЛЕЙС ЕООД е основано през 2009 г. Предметът на дейност е КОНСУЛТАНТСКИ УСЛУГИ, ЕКСПЕРТНИ ОЦЕНКИ И ВСИЧКИ ДЕЙНОСТИ РАЗРЕШЕНИ ОТ ЗАКОНА. Александър Симеонов Александров има сериозен опит, натрупан при оценката на голям брой активи и обекти. Член е КНОБ и притежав оценителска правоспособност относно: Недвижими имоти, Земеделски земи и трайни насаждения, Търговски предприятия и вземания, съответно сертификати номера:100101222, 810100174, 500100655.

20.9. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Максималният размер на разходите за управление на Дружеството в рамките на една календарна година, не може да надхвърля 20 (двадесет) на сто от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината предхождаща начисляването на разходите.

Максималният размер на годишни разходи за възнаграждение на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, не могат да надхвърлят 10 (десет) на сто от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината предхождаща начисляването на разходите.

Съгласно чл. 64 от Устава на Емитента, месечното възнаграждение на всеки от членовете на Съвета на директорите не може да надвишава 6 (шест) пъти размера на минималната работна заплата за страната. Месечното възнаграждение на изпълнителния/те директор/и и прокуриста на Дружеството не може да надвишава 10 (десет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. Освен това, изпълнителния/те директор/и, прокуристът и другите членове на Съвета на директорите могат да получават допълнително възнаграждение (тантиеми). Размерът на всяко възнаграждение се определя от Общо събрание на акционерите. Срокът, за който са дължими допълнителни възнаграждения, както и спазването на други приложими изисквания във връзка с изплащането им се определят от общото събрание съгласно приложимите изисквания на ЗППЦК и Наредба № 48 от 20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията.

През 2024 г. размерът на получените парични възнаграждения от членовете на управителните органи на дружеството са както следва:

Членовете на СД са получили следните brutни годишни възнаграждения:

- ☐ Николай Димов Атанасов – 12000 лв.
- ☐ Илия Нешев Каранешев – 6000 лв.
- ☐ Таня Димитрова Анастасова – 6000 лв.

Съгласно чл. 72 от Устава на Емитента, размерът на възнаграждението на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната и се определя с решение на Съвета на директорите. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на разпоредбата на чл. 15 от устава.

През 2024 г. на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС- "РОЙ МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД са изплатени възнаграждения в размер на 50 000 лв. без ДДС.

През 2024 г. на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС- "Сателит Х" АД са изплатени възнаграждения в размер на 39 600 лв. без ДДС.

През 2024 г. на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС- "Явлена" АД не са изплащани възнаграждения.

20.10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЪРГОВСКИТЕ ДРУЖЕСТВА (СПЕЦИАЛИЗИРАНИ ДРУЖЕСТВА) ПО ЧЛ. 28, АЛ. 1 ОТ ЗДСИЦДС, В КОИТО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ УЧАСТВА/ПРИТЕЖАВА

Към датата на настоящия проспект "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ не е инвестирало в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

20.11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУГИТЕ ДЪРЖАВИ ЧЛЕНКИ, В КОИТО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ПРИДОБИВА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Няма други държави членки, в които дружество със специална инвестиционна цел възнамерява да придобива недвижими имоти.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

ИЗГОТВЯВА ПРОСПЕКТА
ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Теодора Георгиева Якимова-Дренска

Изпълнителен директор и представляващ на

ИП "Юг Маркет" ЕАД
ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Любомир Йорданов Ламбрев

Инвестиционен консултант

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаните:

Николай Димов Атанасов – в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ,

Константин Стойчев Велев - в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

Миролюб Панчев Иванов - в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

Декларираме, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава Шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

За "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ:

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Николай Димов Атанасов,

Изпълнителен директор на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ

За "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД:

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Константин Стойчев Велев-Изпълнителен директор на ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Миролюб Панчев Иванов-Изпълнителен директор на ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК

Долуподписаните:

Николай Димов Атанасов – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ;

Таня Димитрова Анастасова - Член на Съвета на директорите на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ;

Илия Нешев Каранешев - Председател на Съвета на директорите на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ;

Станислав Петров Арсов – Съставител на финансовите отчети на "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ;

Константин Стойчев Велев - Изпълнителен директор и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

Миролюб Панчев Иванов - Изпълнителен директор и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

Декларираме, че доколкото ни е известно, съдържащата се в Проспекта информация е пълна и вярна.

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Николай Димов Атанасов

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Таня Димитрова Анастасова

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Илия Нешев Каранешев

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Станислав Петров Арсов

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Константин Стойчев Велев

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Миролюб Панчев Иванов

Декларация
по чл. 89д, ал. 6 във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК

Долуподписаната Моника Ивелинова Асенова, в качеството ми на представляващ Одиторско дружество „Филипов одитинг“ ООД, ЕИК 201586174, рег. № 168 в публичния регистър на ИДЕС, със седалище и адрес на управление: гр. София 1407, бул. „Черни връх“ № 65А, ет. 3, оф. 12-13, извършил одита на годишния финансов отчет към 31.12.2024 г. на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ и в качеството ми на регистриран одитор № 0846, отговорен за одита на годишните финансови отчети към 31.12.2022 г., 31.12.2023 г. и 31.12.2024 г. на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ, със седалище и адрес на управление: гр. София 1606, бул. „Христо Ботев“ №17, ЕИК 175234826

Декларирам, че доколкото ми е известно, съдържащата се информация в Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми и обезпечени облигации на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ, ЕИК 175234826, с ISIN код BG2100039242, е вярна и пълна.

03.04.2025 г.
гр. София

Декларатор:

.....
/Моника Ивелинова Асенова/

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА