

„РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД” АДСИЦ
Годишен доклад за дейността
2019 г.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА
“РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД” АДСИЦ
ЗА ФИНАНСОВАТА 2019 г.

Настоящият доклад за дейността на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ за финансовата 2019 г. (наричан по-нататък „Доклада”) е изготвен от членовете на Съвета на директорите на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ в съответствие с разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100 н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Приложение №10 към чл. 32, ал. 1, т. 2 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

Предметът на дейност на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ съгласно неговия устав е набиране на средства чрез емитиране на ценни книжа и инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и права върху недвижими имоти; извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба. „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ не може да извършва други търговски сделки извън посочените по-горе и пряко свързаните с тяхното осъществяване търговски действия, освен ако са позволени от ЗДСИЦ.

Същността на организацията на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ е в структурирането и професионалното управление на набраните от множество индивидуални и портфейлни инвеститори средства - инвестиционен пул в балансиран и диверсифициран портфейл от недвижими имоти. Инвестиционните цели на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ предвиждат:

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

Настъпилите през 2019 г. обстоятелства, които ръководството на Дружеството е счело, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават акции на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ са разкрити пред регулирания пазар на финансови инструменти и инвестиционата общност по предвидените в ЗППЦК и актовете по прилагането му начини.

Обща информация за Дружеството

„Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ е учредено на 22.10.2005 г. и е вписано с Решение № 1 от 13.04.2011 г. на Софийски градски съд, в Регистъра на търговските дружества под партиден № 114974, том 1572 рег. 1, стр. 95, по фирмено дело № 21638/2007. Дружеството е пререгистрирано в търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 175234826. Дружеството получава лиценз от Комисията за финансов

надзор с Решение № 22- ДСИЦ от декември 2007 г. Съществуването на дружеството не е ограничено със срок.

Към датата на изготвяне на настоящия Доклад, седалище и адрес на управление на Дружеството е: гр. София, бул. „Христо Ботев” № 17. Дружеството няма регистрирани клонове.

„Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ е публично дружество и акциите му се търгуват на “Българска Фондова Борса – София” АД. Борсовият код на дружеството е RPR/RPR.

С оглед предмета на дейност на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ, дружеството следва да формира приходи главно посредством: емитиране на ценни книжа и инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и права върху недвижими имоти; извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Структура на капитала

Лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 % от гласовете в Общото събрание към края на 2018 г. са както следва:

- “Си Консулт“ ЕООД, ЕИК 147142515 със седалище гр. София, бул. „Христо Ботев” № 17, притежаващо пряко 2 039 765 бр. акции или 33,10 % от правата на глас в ОСА на дружеството.

- Николай Димов Атанасов – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор, притежаващ непряко 33,10% от правото на глас в ОСА на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ, чрез еднолично притежаваното от него “Си Консулт” ЕООД;

Вид и клас на предлаганите акции

Към 31.12.2019 г. Дружеството е с регистриран капитал от 6 162 500 (шест милиона сто шестдесет и две хиляди и петстотин) лева, разпределен в 6 162 500 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка една, регистрирани за търговия на „БФБ - София” АД.

Всички издадени от дружеството акции са от един и същи клас и дават еднакви права на притежателите си. Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията. Към момента редът за упражняване на правата по акциите се определя от разпоредбите на ЗППЦК, Търговския закон и другите приложими нормативни актове.

Не съществуват ограничения върху прехвърлянето на акциите, като ограничения за притежаването на акции или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

Не съществуват акционери със специални контролни права.

Използвани от предприятието финансови инструменти

Дружеството не е използвало специални финансови инструменти при осъществяване на финансовата си политика, включително за управление и хеджиране на риска.

Управление на дружеството

„Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ е с едностепенна система на управление.

Към 31.12.2019 г. Съветът на директорите се състои от трима членове, както следва:

- Николай Димов Атанасов - Изпълнителен директор;
- Илия Нешев Каранешев – Председател на Съвета на директорите;
- Таня Димитрова Анастасова – независим член на Съвета на директорите;

С Решение на СД на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ от 30.09.2014 г. е решено: дружеството да се представлява и занапред от Изпълнителния директор Николай Димов Атанасов.

Преглед на дейността и състоянието на Дружеството

Предметът на дейност на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ съгласно неговия устав е набиране на средства чрез емитиране на ценни книжа и инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и права върху недвижими имоти; извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба. „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ не може да извършва други търговски сделки извън посочените по-горе и пряко свързаните с тяхното осъществяване търговски действия, освен ако са позволени от ЗДСИЦ.

Дружеството не може да извършва други търговски сделки извън посочените в предходното изречение и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦ.

Инвестиционните цели на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ са обусловени от характера на Дружеството и установената стратегия за осъществяване на дейността му съобразно приетите инвестиционна програма и Устав. Приоритет за Дружеството е нарастването на стойността и пазарната цена на акциите му и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал и при съблюдаване на по-долу посочените ограничения.

- По отношение на дейността на дружеството са установени и следните законови ограничения: Дружеството е освободено от корпоративен данък;

- дружеството не може да се преобразува в друг вид търговско дружеството;
 - то не може да променя предмета си на дейност;
 - дружеството не може да извършва други търговски сделки, освен ако са пряко свързани с дейността му;
 - не може да дава заеми или да обезпечава задължения на трети лица;
 - не може да получава заеми, освен:
 - като емитент на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;
 - по банкови кредити с целево предназначение за придобиване на активите за секюритизация по чл. 5 и чл. 6 от Устава на дружеството;
- Към 31.12.2019 г. “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ не притежава дялови участия в други дружества.

Важни събития за „Рой Пропърт Фънд” АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2019 г. – 31.12.2019 г.

• Влияние на важните събития за „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2019 г. – 31.12.2019 г. върху резултатите във финансовия отчет
Информация за съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период.

➤ През третото тримесечие – на 18.07.2019 г., беше сключен предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот, който да бъде придобит от „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ, находящ се в гр. Пловдив, ул. „Владая” № 3, състоящ се от четири броя недвижими имоти, а именно:

- Поземлен имот, с площ от 1306 кв.м.;
- Поземлен имот, с площ от 2399 кв.м.;
- Поземлен имот, с площ от 2159 кв.м.;
- Поземлен имот, с площ от 1367 кв.м.;

➤ През четвъртото тримесечие на 2019 г. беше сключен предварителен договор за покупко – продажба на недвижими имоти, собственост на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ, находящи се в: гр. Варна, к.к. Чайка, район Приморски, хотелски комплекс Делфин и представляващи:

- Сграда на два етажа с предназначение – хотел, застроена площ 437 кв.м. по скица, а по нотариален акт – североизточен корпус, представляващ двуетажна сграда със ЗП 433,79 кв.м.;
- Сграда на девет етажа с предназначение – хотел, застроена площ 322 кв.м. по скица, а по нотариален акт – централен корпус, представляващ девететажна сграда със ЗП 384,76 кв.м.;
- Сграда на два етажа с предназначение – хотел, застроена площ 212 кв.м. по скица, а по нотариален акт – югозападен корпус,

- представляващ двуетажна сграда със ЗП 207,20 кв.м.;
- Сграда на един етаж с предназначение – сграда за обществено хранене, застроена площ 596 кв.м. по скица, а по нотариален акт – ресторант – лятна градина с общ кухненски блок, с обща ЗП от 738,10 кв.м.;
 - Сграда на един етаж с предназначение – сграда за битови услуги, застроена площ 80 кв.м. по скица, а по нотариален акт – пеално, представляващо едноетажна сграда със ЗП от 79,98 кв.м.;
 - Сграда на един етаж с предназначение – сграда със смесено предназначение, застроена площ 124 кв.м. по скица, а по нотариален акт – хидрофорно, представляващо едноетажна сграда със ЗП от 42,08 кв.м., стопански навес със ЗП 30,78 кв.м. и склад, представляващ едноетажна сграда със ЗП от 43,14 кв.м.
 - Сграда на един етаж с предназначение – сграда със смесено предназначение, застроена площ 14 кв.м. по скица, а по нотариален акт – гараж, представляващ едноетажна сграда със ЗП от 35,67 кв.м.
 - Сграда на един етаж с предназначение – сграда за обществено хранене, застроена площ 16 кв.м. по скица, а по нотариален акт – бар - басейн, представляващ едноетажна сграда със ЗП от 14,28 кв.м.
 - Сграда на един етаж, застроена площ 33 кв.м. по скица, а по нотариален акт – с предназначение – Портал /сграда и охрана/, представляващ едноетажна сграда със ЗП от 34,68 кв.м., с предназначение, друг вид сграда за обитаване.
- През четвъртото тримесечие – на 15.10.2019 г. беше проведено Редовно общо събрание на акционерите, на което бяха взети следните решения:
- Общото събрание на акционерите прие доклада на Съвета на директорите за дейността и управлението на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ за 2018 г.;
 - Общото събрание на акционерите на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ приема доклада на регистрирания одитор/специализираното одиторско предприятие за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2018 г.;
 - Общото събрание на акционерите на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ одобрява и приема проверки и заверен годишен финансов отчет на дружеството за 2018 г.;
 - Общото събрание на акционерите на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ приема Отчета на директора за връзки с инвеститорите през 2018 г.;

- Общото събрание на акционерите на “Рой пропърти Фънд” АДСИЦ приема отчета на одитния комитет за дейността му през 2018 г.;

- Общото събрание на акционерите на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ взема решение, реализираната от дружеството счетоводна печалба за 2018 г., в размер на 6 579 765, 63 лв, да бъде разпределена по следния начин:

1. За покриване на загуби от минали години – сумата 397 130,62 лв.;
2. Остатъкът от печалбата след покриване на загубите от минали години / 6 579 765,63 – 397 130,62/ - е в размер на 6 182 635,01 лв.. След преобразуване съгласно чл. 10, ал. 3 от ЗАДСИЦ подлежи на разпределение 6 843 292,01 лв.;
3. Предлага се да се разпредели 6 163 069 лв., което е 90,06 % от печалбата, след преобразуване и изчислено на една акция, прави дивидент 1,00 /един/ лев на акция.;

- Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите относно прилагане на политиката за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството за 2018 г. , като предлага да приеме решение за запазване на досегашния им размер.;

- Общото събрание на акционерите на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2018 г.;

- Общото събрание на акционерите на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ избира Златка Тодорова Капинкова, вписана в Регистъра на регистрираните одитори на ИДЕС под № 0756 за регистриран одитор на дружеството за 2019 г., който одитор да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ за 2019 г.;

- Общото събрание на акционерите на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ приема промените в Устава на дружеството, както следва:

В чл. 7. ал. 1, се добавят нови точки в и г, както следва:

в) (Нова - 15.10.2019 г) участия в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

г) (Нова - 15.10.2019 г) Дейността по буква „в” се осъществява при спазване на правила за управление на рисковете, съгласно чл. 7, т. 8 от ЗДСИЦ, които са подробно разписани в §3 от този устав.

В чл. 8 се изменят алинеи 9 и 10 (а) по следния начин:

(9) /Изм. - 15.10.2019 г / Дружеството може да инвестира до 10 (десет) на сто от активите си в ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации..

(10) (а) /Изм. - 15.10.2019 г / Дружеството не може да придобива дялови участия в други дружества, като се изключи възможността да инвестира до 10 (десет) процента от капитала си в обслужващо дружество.

В чл. 8 се добавят се нови алинеи 10 (б) и 10 (в) и 13, както следва:

(б) (Нова - 15.10.2019 г) Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ.

(в) (Нова - 15.10.2019 г) Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна дейност, секюритизиращи недвижими имоти.

(13) (Нова - 15.10.2019 г) Дружеството може да участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, при условие, че дружеството упражнява контрол върху специализираното дружество по смисъла на §1, т. 14 от допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

В чл. 38 се изменят алинеи 2, 4 и 5, както следва:

(2) /Изм. - 15.10.2019 г / Членовете на съвета на директорите трябва да имат висше образование, професионална квалификация и опит, необходими за управление на дейността на дружеството и да не са:

- 1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;*
- 2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;*
- 3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за появяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;*
- 4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;*
- 5. съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество.;*

(4) /Изм. - 15.10.2019 г /Най-малко една трета от членовете трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета на директорите не може да бъде:

- 1. служител в Дружеството;*
- 2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25% (двадесет и пет процента от гласовете в общото събрание или е свързано с Дружеството лице;*

3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;

4. член на управителен или контролен орган, прокуриснт или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и т. 3 на тази алинея;

5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на Дружеството.

(5) /Изм. - 15.10.2019 г./ Членовете на съвета на директорите се вписват в Търговския регистър, където представят нотариално заверено съгласие и декларация, че не са налице пречки по алинея 2 и 4 по-горе, като независимите членове установяват и това свое качество с декларация.

В чл. 38 се добавя нова алинея 3, както следва:

(3) (Нова - 15.10.2019 г) За установяване на обстоятелствата по ал. 2 се представят декларация, свидетелство за съдимост, диплома за завършено образование и за чуждите граждани – свидетелство за съдимост, диплома за завършено образование и за чуждите граждани – свидетелство за съдимост или аналогичен документ.

В чл. 39 се изменя номерацията, предишен чл. 40;

В чл. 39. алинея 3, се изменят точки 5, 6 и 12, както следва:

5. (Изм. - 15.10.2019 г) взема решение за сключване на предварителен договор или нотариален акт за разпореждане с недвижим имот по чл. 8, алинея 1 – 6 от този Устав при спазване ограниченията на чл. 40 по-долу.

6 (Изм. - 15.10.2019 г) взема решение за сключване на договор за заем (банков кредит) при спазване изискванията на чл. 14, ал. 2, букви "б" или "в" от този Устав, както и за предоставяне на обезпечения за задължения на Дружеството при спазване на ограниченията, посочени в чл.40 по-долу;

12. (Изм. - 15.10.2019 г) предварително одобрява сключването на сделки от страна на Дружеството със заинтересовани лица при спазване ограниченията на чл. 40 по-долу. В случаите по предходното изречение решението на Съвета на директорите следва-да посочва съществените условия на сделката, включително страни, предмет и стойност, както и в чия полза се извършва сделката. При вземане на решения по тази точка заинтересуваните лица членове на съвета на директорите не гласуват, но задължително трябва да бъдат поканени както останалите членове на заседанието и съветът следва да изслуша техните становища, ако имат такива. Ограничението в правото на глас по тази точка не се отнася до изменението и/или прекратяването на договори, сключени със заинтересуванни лица, при условие, че сключването им е било одобрено от общото събрание на акционерите и измененията в тях не водят до утежняване на условията на съответния договор за Дружеството.

В чл. 39, алинея 3 се добавя нова точка 20 , както следва:

20. (Нова - 15.10.2019 г.) взема решения за участие в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ, ЗДСИЦ при условията и по реда на чл. 114 и чл. 114а от ЗППЦК, като изключението на чл. 114, ал. 10 от ЗППЦК не се прилага

В чл. 40 се изменя номерацията, предишен чл. 41;

В чл. 41 се изменя номерацията, предишен чл. 42;

В чл. 42 се изменя номерацията, предишен чл. 43;

В чл. 42. се изменя ал. 4, по следния начин:

(4) (Изм.- 15.10.2019 г.) Директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството (съгласно чл. 47 по-долу) подпомага члена на съвета на директорите, отговарящ за свикването на конкретното заседание, за организацията на заседанието. Директорът за връзки с инвеститорите уведомява членовете на съвета на директорите за деня, часа и мястото на заседанието поне 3 (три) работни дни преди избрания ден за заседанието. Заедно с уведомлението по предходното изречение, директорът за връзки с инвеститорите предоставя на вниманието на всеки от членовете на съвета на директорите информация - за дневния ред на заседанието и материалите по всяка точка от дневния ред, когато са налице такива материали, по начин, удобен за съответния член на съвета на директорите и Дружеството.

В чл. 43 се изменя номерацията, предишен чл. 42;

В чл. 43 се изменя алинея 3 по следния начин:

(3) (Изм.- 15.10.2019 г.) Решенията по чл. 39, ал. 3, т. 1, т. 11, т. 12 и т. 15 по-горе се вземат с единодушие от всички членове на съвета на директорите.

В чл. 44 се изменя номерацията, предишен чл. 43;

В чл. 45 се изменя номерацията, предишен чл. 44;

В чл. 46 се изменя номерацията, предишен чл. 45;

В чл. 46 се изменя алинея 3 по следния начин:

(3) (Изм. - 15.10.2019 г.) Възнаграждението на изпълнителния директор се определя и променя от съвета на директорите при спазване на ограниченията, посочени в чл.44 по-горе.

В чл. 47 се изменя номерацията, предишен чл. 46;

В чл. 47 се изменя алинея 4 по следния начин:

(4) (Изм. - 15.10.2019 г.) За директора за връзки с инвеститорите се прилагат съответно чл. 38, алинея 1 и чл. 41, алинея 3 - 5 включително.

В чл. 48 се изменя номерацията, предишен чл. 47;

В чл. 49 се изменя номерацията, предишен чл. 48;

В чл. 50 се изменя номерацията, предишен чл. 49;

В чл. 51 се изменя номерацията, предишен чл. 50;

В чл. 52 се изменя номерацията, предишен чл. 51;

В чл. 53 се изменя номерацията, предишен чл. 52;

В чл. 54 се изменя номерацията, предишен чл. 53;

В чл. 54 се изменя алинея 1 по следния начин:

(1) (Изм. - 15.10.2019 г) Притежаваните от дружеството недвижими имоти се оценяват в края на всяка финансова година или при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлация, определен от Националния статистически институт. Член 53 се прилага съответно.

В чл.54 се добавят нови алинеи 3, 4 и 5, както следва:

(3) (Нова - 15.10.2019 г) Всяка притежавана от дружеството земеделска земя по смисъла на чл. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, придобита на стойност под 50 000 лв., се оценява в края на финансовата година 5 години след първоначалното ѝ придобиване и на всеки 5 години след това, ако стойността ѝ продължава да под 50 000 лв. Земеделските земи по изречение първо могат да се оценяват и съгласно ал. 1.

(4) (Нова - 15.10.2019 г) Земеделските земи, за които съгласно ал. 3 не се извършва оценка към края на съответната финансова година, не могат да надвишават общо 30 на сто от притежаваните от дружеството земеделски земи.

(5) (Нова - 15.10.2019 г) Земеделска земя, за която съгласно ал. 3 не е била извършена оценка през предходната финансова година, се оценява преди продажбата ѝ при условията на чл. 53 от Устава.

В чл. 55 се изменя номерацията, предишен чл. 54;

В чл.55 се добавя нова алинея 5, както следва:

(5) (Нова - 15.10.2019 г) За Банката - депозитар се прилагат изискванията на глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.

В чл. 56 се изменя номерацията, предишен чл. 55;

В чл.56 се добавят нови алинеи 3,4,5 и 6, както следва:

(3) (Нова - 15.10.2019 г) В случаите, когато дружеството сключи договор за кредит с банка, различна от банката-депозитар, разплащанията през банката-кредитор могат да бъдат в размер не по-голям от определените от банката в договора за кредит кредитни обороти по разплащателна сметка, съгласно чл. 9, ал. 5 от ЗДСИЦ.

(4) (Нова - 15.10.2019 г) В срок до три работни дни от сключването на договора за кредит дружеството уведомява комисията и банката-депозитар относно банката-кредитор. Уведомлението съдържа най-малко информация за вида, размера, валутата, лихвения процент, годишния процент на разходите, срока на кредита, обезпечения и солидарни длъжници, както и периодите на плащания по лихви и главници. Дружеството е длъжно да уведоми комисията и банката-депозитар и за всяко изменение в договора, което води до промяна в подадената информация по изречение първо.

(5) (Нова - 15.10.2019 г) Дружеството е длъжно на всяко тримесечие да представя на банката-депозитар информация относно усвояването на кредита и неговото погасяване.

(6) (Нова - 15.10.2019 г.) Информацията по ал. 5 се представя до 15-о число на месеца, следващ съответното тримесечие.

В чл. 57 се изменя номерацията, предишен чл. 56;

В чл. 58 се изменя номерацията, предишен чл. 57;

В чл. 59 се изменя номерацията, предишен чл. 58;

Чл. 59 се изменя по следния начин:

Чл. 59 (Изм. - 15.10.2019 г) По единодушно решение на Съвета на директорите Дружеството може да образува и други фондове, но само след отделяне на средствата за фонд "Резервен" и разпределяне на печалбата съгласно член 63 по-долу. С решението за образуване се определят източниците за набиране на фонда и начините за разходването му.

В чл. 60 се изменя номерацията, предишен чл. 59;

В чл. 61 се изменя номерацията, предишен чл. 60;

В чл. 61 се изменя алинея 1, точка д, по следния начин:

(д) (Изм. - 15.10.2019 г) възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите и тяхното съобразяване с изискванията на чл.44 от този Устав

В чл. 62 се изменя номерацията, предишен чл. 61;

В чл. 63 се изменя номерацията, предишен чл. 62;

В чл.63 се добавят нови алинеи 7 и 8, както следва:

(7) (Нова - 15.10.2019 г) Дружеството има право да изплаща междинен дивидент на база 6-месечен финансов отчет при спазване изискванията на чл. 115в от ЗППЦК и чл. 247а от Търговския закон. Правото за разпределяне на дивидент на база 6-месечен финансов отчет се погасява при заличаването на Дружеството от регистъра на публичните дружества по чл. 30 от ЗКФН.

(8) (Нова - 15.10.2019 г) Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар АД, като такива с право на дивидент на 14 – тия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишния, респективно 6 – месечния финансов отчет и е взето решението за разпределяне на печалбата.

В чл. 64 се изменя номерацията, предишен чл. 63;

В чл. 64 се изменя алинея 1 и 3, както следва:

(1) (Изм. - 15.10.2019 г) Дружеството не може да се преобразува в друг вид търговско дружество, както и да променя предмета си на дейност, освен в случаите на чл. 16, ал. 4 от ЗДСИЦ.

(3) (Изм. - 15.10.2019 г) Преобразуването чрез разделяне или отделяне се извършва с разрешение на Комисията за финансов надзор, като новосъздаденото или новосъздадените дружества също трябва да бъдат дружества със специална инвестиционна цел със същия предмет на дейност.

В чл. 65 се изменя номерацията, предишен чл. 64;

В чл. 66 се изменя номерацията, предишен чл. 65;

В чл. 67 се изменя номерацията, предишен чл. 66;

Добавя се нов параграф 3, както следва:

§3. (Нов - 15.10.2019 г) Правила за управление на рисковете на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ, при участия в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ

I. С настоящите правила се уреждат организационната структура, нивата на отговорност и политиките по установяване, наблюдение, оценяване и управление на риска, във връзка с участието на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ, в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

1. Правилата, имат за цел да регламентират:

А/ Организационна структура, нива на отговорност и отчетност по управление на рисковете в дружеството.

Б/ Политика и система за управление на риска в дружеството при такова участие, която включва:

- Процедури за установяване на рисковете, свързани с дейността на дружеството, и за определяне на допусканото от него ниво на риск, ако такова може да бъде установено в организационната структура и нивата на отговорност по управлението на риска при дружеството.

- Процедури за наблюдение на рисковете, свързани с дейността на дружеството в съответствие с допусканото от дружеството за допустимо ниво на риск, при отчитане на характера, обхвата и компетентността на дейността на дружеството;

- Ефективни процедури и мерки за управление на рисковете;

- Механизми за осъществяване на наблюдение върху адекватността и ефективността на политиката и процедурите по т. 2.1-2.3 и върху спазването от дружеството и лицата, които работят по договор за него, на процедурите и мерките по тези правила, вкл. механизмите за вътрешен контрол .

- Механизми за наблюдение върху адекватността и ефективността на предприетите мерки за отстраняване на констатирани непълноти и несъответствия в политиката и процедурите по т. 2.1-- и процедурите и мерките по настоящите правила, вкл. невъзможност за спазването им от лицата.

В/ Идентификация, анализ, оценка и видове риск.

Г/ Основни положения и рамка на план за действие при възникване на риск и неговото ограничаване.

2. В „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ функционират системи за идентифициране и управление на риска, съпътстващи дейността му при участие в учредяването или придобиването на дялове или акции в дружество по чл. 22а и подпомага тяхното ефективно управление.

ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

II. 1. Съветът на директорите на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ има решаваща роля по отношение на системата за идентифициране и управление на риска. Той изпълнява както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг. Съветът на директорите има следните отговорности по управление на риска:

А/ Приема политика за управление на риска и следи за тяхната актуализация.

Б/ Най-малко веднъж годишно приема и оценява политиката и, като при непълноти и/или необходимост от подобряване на управлението на риска приема изменения и допълнения в тях.

В/ Актуализира установените лимити за сделки на вътрешните пазари, както и пределно допустимите нива по основните видове риск.

III. 1 Съветът на директорите на дружеството има следните отговорности по управлението на риска:

А/ Организира работата по правилно провеждане политика по управление на риска .

Б/ Следи за съответствие на приетата политика за установяване на рисковете, свързани с дейността на дружеството, както и механизмите за наблюдението върху адекватността и ефективността на заложените мерки.

В/ Веднъж годишно СД идвършва преглед и оценка на политиката, като при непълноти предлага мерки за подобряване на управлението на риска при спазване на изискванията на ЗДСИЦ.

Г/ Създава организация на работа, която осигурява спазването на определените лимити и нива на риск.

Д/ Взема решения за кадрово, материално-техническо и методическо осигуряване на дейностите по управление на риска.

СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА.

IV 1. Функционирането на системата за управлението на риска се осъществява чрез следните взаимно свързани елементи:

А/ контролна среда;

Б/ управление на риска;

В/ контролни дейности;

Г/ информация и комуникация;

Д/ мониторинг.

2. Контролната среда се отнася до цялостното управление на дружеството и включва всички механизми, чрез които органите на управление на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ могат да влияят върху вземане на решение за участие в специализирано дружество по чл. 22а.

3. Управлението на риска е процесът по идентифициране, оценяване и мониторинг на рисковете, които могат да повлияят върху постигането на инвестиционните цели на дружеството, както и въвеждане на необходимите контролни дейности, с оглед ограничаването на рисковете или ранното им предвиждане и избягване.

4. Контролните дейности включват:

А/ предварителен контрол за целесъобразност, който се извършва от членовете на Съвета на директорите на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ, преди подлагане на предложението за участие в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ на обсъждане от общото събрание на акционерите.

Б/ процедури за вземане на предварително, овластително решение от страна на акционерите, съгласно чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, респективно от Съвета на директорите в случаите, когато не е налице необходимост от вземане на овластително решение от акционерите;

В/ привеждане в изпълнение на взетото решение от акционерите за участие в специализирано дружество по чл. 22 а от ЗДСИЦ;

Г/ текущ анализ за целесъобразност на притежавана инвестиция в специализирано дружество;

5. Информацията и комуникацията е предоставяне на информация по всички информационни канали от страна на ръководството на АДСИЦ във връзка с участието му в специализирано дружество. Целта ѝ е да се повиши осведомеността на инвеститорите, с оглед постигането на заложените инвестиционни цели.

6. Мониторингът включва процедури по наблюдение, осъществявани от членовете на Съвета на директорите върху дейността както на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ, така и на специализираното дружество по чл. 22а.

ИДЕНТИФИКАЦИЯ, АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА РИСКА. ВИДОВЕ РИСК.

V. 1. Идентификацията на риска представлява процес, в рамките на който Съветът на директорите на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ съставя изчерпателен списък на рисковете, които могат да провокират, подбудят, задържат, ускорят или забавят постигането на инвестиционните цели, свързани с участието в специализирано дружество.

2. Идентификацията на риска се състои от проверка на влиянието от конкретни последствия, включително странични и натрупващи се влияния. Ръководството извършва проверка на широк спектър от последствия, дори когато източникът или причината за риска от инвестиране в специализирано дружество, може да не са очевидни.

3. Съветът на директорите на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ извършва идентифицирането на източниците на риск, влиянието им върху дружеството и специализираното дружество и определя причините за проявлението им, както и последствията им върху бизнеса им.

VI. 1. Анализът на риска, представлява процес, в рамките на който Съветът на директорите на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ събира данни за оценяване на риска и за вземането на решения за предприемане на конкретни действия/мерки за въздействие на риска. При извършването на анализ на риска, свързан с участието в специализирано дружество, се позволява да се изберат най-подходящите методи и стратегия за въздействие върху него, като Съветът на директорите на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ прави избор на конкретно решение, действия и мерки, в зависимост от видовете и нивата на риск.

2. Процесът по анализ на риска включва отчитането на причините и източниците на риск, на техните положителни и отрицателни последствия и на възможността тези последствия да повлияят върху изпълнението на инвестиционните цели, свързани с участието в специализирано дружество по чл. 22а.

VII. 1. Извършването на оценката на риска от страна на Съвета на директорите на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ представлява процес за начина, по който корпоративното ръководство на дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани.

2. Оценката на риска включва сравняване на нивото на риск, определено по време на анализа, с вероятността от проявяване на този риск. На база извършеното сравняване е възможно да се проучи нивото на риск, влиянието му върху ДСИЦ и специализираното дружество и необходимостта от въздействие върху този риск.

3. Съветът на директорите на дружеството идентифицира следните видове риск, релевантни към Дружеството и специализираните дружества и осъществяваната от тях дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

4. Общите (систематични) рискове са свързани с макросредата, в която дружествата функционират, поради което в повечето случаи, същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

5. Специфичните (несистематични) рискове са пряко относими към дейността на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ и специализираните дружества и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

VIII. 1. По отношение на специфичните (несистематичните) рискове, Съветът на директорите на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ ги идентифицира и определя допустимите нива на риск за всяко конкретно учредяване или придобиване в зависимост от обстоятелствата, при които се взема решението за учредяване или придобиване на специализираното дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

IX. 1. Поради осъществявания контрол по смисъла на §1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, ръководството на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ има решаваща роля при осъществяването на основната инвестиционна цел на специализираното дружество, с оглед запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите на публичното дружество и получаване на доход на базата на управлението на идентифицираните рискове и диверсификация на портфейла от недвижими имоти.

2. Специализираното дружество инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), както на територията на Република България, така и на територията на друга държава членка. Ръководството на АДСИЦ има решаваща роля при вземането на решение за осъществяване на експлоатацията на придобитите от специализираното дружество недвижими имоти, посредством отдаването им под наем, лизинг, аренда, или продажба, за което се прилагат съответно разпоредбите на чл. 114 и чл. 114а от ЗППЦК.

3. Постигането на инвестиционните цели на специализираното дружество се осъществява посредством:

А) реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания и

Б) нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от специализирано дружество.

В) Намаляването на несистематичния риск за акционерите, в специализираното дружество се постига чрез изграждане на динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти.

X. Общият план на корпоративното ръководство на Дружеството за управление на риска при участие в специализирано дружество по чл. 22а, се фокусира върху непредвидимостта на имотния и финансовите пазари, както в България, така и в държавите членки на ЕС, на чиято територия

специализираното дружество възнамерява да инвестира, честите законодателни промени в секторите, в които дружеството ще оперира, като се стреми да минимизира потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние както на публичното дружество, така и на специализираното дружество.

ОГРАНИЧАВАНЕ НА РИСКА.

XI. Ограничаване на горепосочените рискове при участие на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ в специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ се извършва посредством приложение на подходящи мерки – контрол, прехвърляне или избягване на неприемливите рискове. Прилагането на подходящи мерки за ограничаване на рисковете се документира надлежно в протокол от заседание на Съвета на директорите.

1. Въз основа на резултатите от оценката на риска, се определят възможните мерки за ограничаването му. Необходимо е да се оцени и остатъчният риск, след предприемането на ограничителните мерки. Тези обстоятелства се документират надлежно в протокол от заседание на Съвета на директорите.

2. Ограничаването на риска се налага, в случаите когато идентифицираните нива на риск надхвърлят приетите за допустими. Ограничаването на риска може да бъде осъществено по няколко начина:

А/ избягване на риска чрез прекратяване на дейността, която го поражда или заменянето ѝ с алтернативна.

Б / намаляване на възможността на проява на риска – чрез внедряване на контролни процеси, подобряване надзора върху дейността, обучения.

В/ намаляване ефекта от проявяване на риска – например чрез застраховане.

Г/ прехвърляне на риска към трети страни, които по същество са обект на същият тип риск.

Д/ предварително установяване и приемане на част от ефекта на риска, като присъща за решението на управителните органи за продължаване на съответната дейност.

3. Обстоятелствата по ал. 2 се документират надлежно в протокол от заседание на Съвета на директорите.

4. Ограничителните мерки се одобряват от Съвета на директорите.

5. Извършване на действия съгласно одобрените ограничителни мерки.

Добавя се нов параграф 4, както следва:

§4. (Нов – 15.10.2019 г.) Измененията и допълненията в настоящия Устав са приети на редовно общо събрание на Дружеството, проведено на 15.10.2019 г в гр. София.

Сделки със свързани и/или заинтересовани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 31 декември 2019 г. включват собствениците и ключовия управленски персонал. Сделките със свързани лица са оповестени в

Пояснение 25 от Годишния финансов отчет на Дружеството.

Възнагражденията, изплатени на Съвета на директорите през 2019 г., са в размер на 23 931,92 лв.

Дружеството планира да се възползва от действието на следните фактори върху пазара на недвижими имоти:

- Стартиралото реструктуриране на банките в България. Очаква се банките да предложат на пазара различни активи на цени под пазарните.;
- Голям брой лошо управлявани активи, но с отлично качество. При подобряване на управлението им, цената на активите се очаква да се повиши.;
- Отлични взаимоотношения на дружеството с банки, строители, както и потенциални наематели.;

Ръст на недвижимите имоти може да се очаква от действието на няколко фактора:

- Чувствително намаляване на банковите лихви по кредитите, което увеличава съвкупното търсене на имоти;
- Липсата на качествени проекти през годината на кризата, което ограничава предлагането;

Оптимизирането на оперативния доход и придобиването на ключови активи ще даде възможност на дружеството да:

- Увеличи размера на потенциалния дивидент, подлежащ на разпределение сред акционерите;
- Даде достатъчно свобода на дружеството, за да може свободно да обслужва лихвените си задължения;
- Горното от своя страна би дало допълнителна възможност на дружеството да изчака появата на добри пазарни условия, при които да реализира своите активи. Липсата на допълнителен натиск от страна на кредиторите, както и редовното обслужване на задълженията са от ключово значение за постигане на тази цел. Дружеството внимателно изготвя своите бизнес планове, за да обезпечи нормалното си функциониране дори и през периоди на застой на пазара на недвижими имоти или на кредитните пазари.

Дружеството прилага политика на активно управление на портфейла, като непрекъснато анализира пазара на недвижими имоти и съответните подсектори, в които оперира, вкл. и условията на хотелския бизнес. Съгласно законовите ограничения:

- Дружеството не може да придобива имоти, които са предмет на правен спор;
- Дружеството може да инвестира свободните си парични средства в банкови депозити или ценни книжа, които са издадени или гарантирани от държавата с цел оптимизиране на доходите.

Основни рискове, пред които са изправени акционерите на Дружеството:

Акционерите на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ са изложени на следните по-важни рискове:

а) Ценови риск

Ценовият риск се изразява във възможността за понижаване на цените на акциите на фондовата борса. Намалението на цените на акциите може да бъде резултат от влошаване на финансовото състояние на Дружеството, слабо търсене на акциите при високо предлагане за продажба, общо понижаване на интереса към инвестиции във финансови инструменти и други. Този риск е съпътстващ за инвеститорите във всички видове финансови инструменти и е предмет на регулиране чрез общоприетите форми на диверсификация на портфейла, ограничаване на част от инвестициите във финансови инструменти, повишаване на стойността на Дружеството, създаване на ликвидност на фондовите пазари.

б) Ликвиден риск

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови пасиви, както и прогнозите за входящи и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

в) Промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите във финансови инструменти

Капиталовата печалба от продажба на акции на публични дружества е необлагаема. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от финансови инструменти в посока на увеличаване на данъчното бремене за акционерите и намаляване на техните печалби.

г) Инфлационен риск и загуба на стойност

Инфлацията като фактор, влияещ върху цялата икономика, оказва своето въздействие и върху инвестициите във финансови инструменти. Инфлационният риск се изразява във възможността за общо повишаване на цените на стоките и услугите, в резултат на което получените доходи от акционерите да бъдат с намалена покупателна способност.

Основни рискове, пред които е изправено Дружеството

“Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ е изложено на различни рискове – рискове, специфични за самото Дружество, рискове, типични за дейността, с която то ще се занимава (набиране на средства чрез емитиране на ценни книжа и инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и права върху недвижими имоти; извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Специфични рискове, свързани с дейността на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ

Специфичните рискове намират проявление и са свързани с конкретната сфера на дейност на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ, а именно: изграждане, покупко-продажба и експлоатация на недвижими имоти. Дружеството, изпълнявайки инвестиционните си проекти, ще бъде изложено на следните групи от рискове:

а) Конкурентна среда

Поради тенденцията за увеличаване на броя на лицензираните дружества със специална инвестиционна цел и засилването на конкуренцията в страната е възможно „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ да не успее да постигне поставените си цели и да бъде изместено от конкурентни компании. Участието на значителен брой конкуренти в предлагането на обекти за продажба или отдаване под наем ще стимулира пазара на недвижими имоти към намаляване на пазарните цени и съответно към снижаване на възвращаемостта от инвестираните средства.

б) Ценови риск и инфлационен риск

Съществува риск цените на недвижимите имоти да се променят и цените на придобитите имоти от „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ да се понижат, в резултат на което е възможно Дружеството да не постигне прогнозираната норма на печалба или да реализира загуба от дейността си.

Подобен негативен ефект за Дружеството може да се получи и вследствие на повишаване на инфлацията в страната. Съществува риск извършените разходи от Дружеството за покупка или построяване (себестойността) на недвижими имоти да не бъдат покрити в желаната степен или да са по-високи от продажната цена на имотите, което да доведе до по-ниска печалба или дори загуба от дейността. Инфлационният риск в дейността на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ е лимитиран в известна степен, поради факта, че в световен мащаб е доказана тенденцията цените на недвижимите имоти да следват темпа на инфлацията.

Дружеството ще се стреми към ограничаване на въздействието на посочените рискове чрез всички познати методи и техники, като сключване на предварителни договори за продажба на имоти, уговаряне на дългосрочни наеми, подписване на лизингови договори, обвързани с плаващ лихвен процент съгласно общото ниво на цените на недвижимите

имоти и/или индекса на потребителските цени, който е отражение на инфлацията в страната, и пр.

в) Достъп до източници и цена на финансиране. Ликвидност

Проблемите, свързани с ликвидния риск, най - общо могат да бъдат характеризирани като потребност от средства за заплащане на текущи разходи на Дружеството или за покриване на настоящи, изискуеми към момента задължения. Планирането на ликвидните нужди на компанията в дългосрочен и краткосрочен аспект в едно с договарянето на кредитни банкови линии ще минимизира риска от липсата на ликвидни средства.

С цел осигуряване на ликвидност на инвестициите си Дружеството ще поддържа взаимоотношения с утвърдени агенции за недвижими имоти, които разполагат с широка клонова мрежа в страната и голям набор от клиенти.

г) Политически риск

Политическият риск е свързан с възможността за възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в държавната регулацията на бизнеса в страната. Така например, ако правителството внезапно промени политиката си, в резултат на което бизнес средата за компаниите се промени неблагоприятно, а инвеститорите започват да понесат загуби.

д) Валутен риск

Дружеството е изложено на риск от промени във валутния курс. По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции на Дружеството, деноминирани в евро, не излагат Дружеството на валутен риск, тъй като курсът на българският лев е фиксиран към еврото. За да намали валутния риск, Дружеството следи паричните потоци, които не са в български лева.

Към 31.12.2019 г. всички задължения на дружеството са деноминирани в лева. Дружеството няма дългосрочни вземания в чуждестранна валута.

е) Лихвен риск

През двата съпоставими периода Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми. Банковите заеми не са с фиксиран лихвен процент. През отчетния период няма съществени промени в нивата на лихвените проценти по банков заеми. Облигационният заем е с фиксиран лихвен процент.

ж) Кредитен риск

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг. Вземанията на дружеството са от контрагенти с добра кредитна репутация и в този смисъл ръководството счита, че риска от загуби е минимален.

е) Други рискове

В дейността си „Рой Пропърти Фънд” АД СИЦ е изложено и на всички други рискове, които могат да въздействат на стопанските субекти, като природни бедствия (земетресения, урагани, наводнения и др.). Тези рискове са непредсказуеми, но могат да бъдат до известна степен ограничени чрез застраховане на имуществото, следене и опит за предвиждане на негативни явления в средносрочен и дългосрочен план и други.

4. Систематизирана финансова информация

Нетекущи активи

Нетекущите активи на Дружеството към 31.12.2019 г. са в размер на 61 241 хил. лв.

Структурата на нетекущите активи е следната:

Инвестиционни имоти – 58 101 хил. лв.;
Разходи за придобиване на инвестиционни имоти – 3 140 хил. лв..

Текущи активи

Текущите активи на Дружеството към 31.12.2019 г. са в размер на – 4 960 хил. лв.

Структурата на текущите активи е следната:

Търговски и други вземания – 4 918 хил. лв.;
Пари и парични еквиваленти – 42 хил. лв..

Общо активи – 66 201 хил. лв.

Собствен капитал

Към 31.12.2019 г. собствения капитал на Дружеството е в размер на 22 862 хил. лв.

Структурата на собствения капитал е следната:

Основен капитал – 6 163 хил. лв.;
Резерв от емисия акции – 11 092 хил. лв.;
Неразпределена печалба / Натрупана загуба – 5 607 хил. лв.

Печалба (загуба) за периода

Дружеството приключва финансовата 2019 г. с Печалба в размер на 482 хил. лв.

Настоящи тенденции и вероятно бъдещо развитие на дружеството

През 2019 г. не са налице събития или показатели с необичаен за емитента характер. През отчетния период не са настъпвали промени в основните принципи за управление на Дружеството.

Прогнозни парични потоци

Основни допускания на прогнозния план:

- Очаква се да се планира продажба на активи през 2020 г., въпреки че до тогава дружеството се очаква да е направило нови инвестиции в придобивания на недвижими имоти
- Не са предвидени и приходи от наем от направените нови инвестиции от придобивания на недвижими имоти с цел запазване на консервативния характер на прогнозните парични постъпления.;
- Заложените разходи за лихви са по-високи в сравнение с банковите извлечения с цел застраховане срещу евентуални повишения на лихвите в бъдеще.;
- Приходите от услуги през 2020 г. са в резултат на отдадени имоти под наем.;
- Дружеството е заложило разходи за МДТ за всичките си имоти, съобразено с темпа им на придобиване и реализиране.;
- Продажбите на инвестиционните имоти са съобразени с водени преговори за реализацията им с външни инвеститори.;
- Част от финансовият ресурс, който остава в дружеството след обслужване на задълженията си е предвиден за реинвестиране в нови активи, които да бъдат управлявани или реализирани с печалба.;
- Разпореждане с активите на фонда през периода 2020 -2024 година, а именно:

- Отдаване под наем на помещения;

- Продажба на активи и възползване от положителното движение на пазара на недвижими имоти през следващите години, както е заложено в стратегията на фонда. Фондът притежава силно диверсифициран портфейл от недвижими имоти, който лесно би могъл да се реализира през годината.

- Фондът планира да реализира продажби на активи на база предварителни разчети за необходими средства за инвестиции.

Фондът планира да продължава да инвестира в придобиване на инвестиционни имоти с цел възползване от благоприятните пазарни движения, както и увеличаване на приходите от наеми.

Основното направление, в което емитентът планира да извършва инвестиционни разходи и дейности през 2020 г.

Инвестиционните цели на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ са обусловени от установената стратегия за осъществяване на дейността и приетите инвестиционна програма и устав.

През 2019 г. Съветът на директорите на дружеството ще се стреми към нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Стратегията на дружеството се базира на принципа на получаване на доходи от наеми, както и от разликата между покупната стойност на недвижимите имоти от портфейла на дружеството и реализирането им на пазара при надвишаваща продажна стойност.

Инвестиционната стратегия на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ е подчинена на стремежа за реализиране на основните си цели – максимизиране на доходността за акционерите на фонда, увеличаване на портфейла от качествени активи, професионално управление с цел постигане на комбинация от положителен оперативен доход и печалба от продажба на активи при цени, по-високи от цените на придобиване. Дружеството планира да постигне диверсификация на портфейла си с активи, което би допринесло за намаляване на бизнес риска. По тази причина то не смята да се фокусира към конкретен клас активи от сектора на недвижимите имоти. Към определени моменти, в зависимост от наличието на интересни предложения или пазарни условия, дружеството може да управлява портфейл, състоящ се само от активи, носещи регулярен доход или предимно от такива, които ще държа с цел последваща разпродажба. Дружеството няма да се ограничава в придобиването на имоти в определен географски район на страната.

Дружеството планира да провежда активна инвестиционна стратегия и да се възползва от пазарните условия, даващи възможност за придобиване на имоти на цени, по-ниски от справедливите им като резултат от продължаващите високи нива на необслужвани банкови кредити. Това подтиква банките да предприемат продажба на придобити активи и често предложените цени са по-ниски от пазарните.

Дружеството планира да осъществи значителни инвестиции с цел подобряване на качеството на придобитите активи и повишаване на тяхната стойност при бъдеща реализация.

Наличие на клонове на Дружеството

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

Научноизследователска и развойна дейност

Поради специфичния предмет на дейност “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ не се занимава с научни изследвания и разработки.

Информация по въпроси, свързани с екологията и служителите

Дейността на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ няма отношение към екологията и не оказва негативно влияние по отношение опазването на околната среда.

Към 31 декември 2019 г. Дружеството има нает 1 служител на трудов договор.

Важни събития, настъпили след датата, към която е съставен годишния финансов отчет

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване с изключение на следното некоригиращо събитие:

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. българското правителство и българският парламент обявиха извънредно положение за период от един месец (продължено с още един месец впоследствие) и въведе строги мерки за хората и бизнеса, след което мярката бе заменена с извънредна епидемиологична обстановка до 31 юли 2020 г.

Държавните власти в това число надзорните и регулаторните органи предприеха действия в опит за ограничаване на негативното въздействие върху пазарите и икономиките на държавите, но въпреки това разпространението на вируса оказва силно неблагоприятно влияние върху икономическата активност, фондовите пазари, туризма, транспорта и редица други индустрии.

Ръководството на дружеството внимателно анализира потенциалните ефекти от пандемията и предприема мерки за смекчаване на негативните последици за финансовото състояние и икономическите резултати на дружеството:

- комуникация с банката кредитор и договорено разсрочване на погасителните планове по банков кредити;
- ангажираност за осигуряване на безопасна и чиста среда за персонала въз основа на препоръките на органите на общественото здравеопазване, медицинските специалисти и правителството.

Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, ръководството на Дружеството не е в състояние количествено да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му. Промяната в бизнес средата би могла да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на дружеството, които във финансовия отчет са оценени след извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството, отчитайки най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки. Ръководството счита, че въздействието на пандемията може да доведе до волатилност на пазара на имотите в България и е възможно да има негативни ефекти върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му. Степента, до която Дружеството ще понесе негативни ефекти зависи пряко от продължителността на тази нова непозната обстановка и икономическите мерки, които директно засягат бизнеса.

**Информация, изисквана по реда на чл. 187 д и чл. 247 от
Търговския закон**

1. Брой и номинална стойност на придобитите и прехвърлените през годината акции, издадени от Дружеството, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето:

През 2019 г. Дружеството не е придобивало/ прехвърляло собствени акции.

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

Към 31.12.2019 г. Дружеството не притежава собствени акции.

3. Политика за възнагражденията членовете на Съвета на директорите:

През 2019 г. Съветът на директорите изготви Политика за възнагражденията на членовете на съвета на директорите, която беше приета от Общото събрание на акционерите проведено на 15.10.2019 г.

4. Придобити, притежавани и прехвърлените от членовете на Съвета на директорите през годината акции и облигации на дружеството

Към 31.12.2019 г., членовете на Съвета на директорите на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ не притежават акции от капитала на Дружеството. Към 31.12.2019 г. Николай Димов Атанасов – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор притежава непряко 33,10% от правото на глас в ОСА на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ чрез еднолично притежаваното от него “Си Консулт ЕООД”.

5. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството

Членовете на СД на дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на дружеството на регулиран пазар на финансови инструменти при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

6. Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

Име	Участие в управителните и надзорни органи на други дружества	Участие (повече от 25 на сто) в капитала на други дружества	Дружества, в които лицето упражнява контрол
Николай Димов Атанасов	1. “Си Консулт” ЕООД, ЕИК 147142515; 2. “А.М.К. Комерс” АД, ЕИК 131066608; 3. “Никдат” ЕООД, ЕИК 203699600; 4. “Спорт Възстановяване и Рехабилитация” ЕООД, ЕИК 205158230 5. Сдружение Спортен клуб „Файт фактори“ ЕИК 205580420	1. “Си Консулт” ЕООД, ЕИК 147142515; 3. “Никдат” ЕООД, ЕИК 203699600; 4. “Спорт Възстановяване и Рехабилитация” ЕООД, ЕИК 205158230	1. “Си Консулт” ЕООД, ЕИК 147142515; 2. “А.М.К. Комерс” АД, ЕИК 131066608; 3. “Никдат” ЕООД, ЕИК 203699600; 4. “Спорт Възстановяване и Рехабилитация” ЕООД, ЕИК 205158230
Илия Нешев Каранешев	“А.М.К. Комерс” АД	Не притежава участие	Не упражнява контрол
Таня Димитрова Анастасова	Не участва	Не притежава участие	Не упражнява контрол

7. Сключени през 2019 г. договори с членове на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия

През 2019 г. не са сключвани договори с дружеството от членовете на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

8. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството

Ръководството на дружеството очаква изпълнение на заложените инвестиционни планове на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ, както и

икономически растеж и бъдещо цялостно разгръщане на дейността на дружеството.

“Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ не възнамерява да увеличава числеността на своя персонал, тъй като обслужването на придобитите вземания, воденето и съхраняването на информация, както и извършването на други необходими дейности свързани с предмета на дейност на Дружеството се извършва от обслужващото дружество „Рой Мениджмънт” ЕООД.

За осъществяване на инвестиционната си политика “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ разчита на финансирането чрез банковите кредити.

При наличието на перспективни инвестиционни проекти и необходимостта от допълнително финансиране на дейността, освен емитирането на акции, Дружеството предвижда увеличаване на ликвидните парични потоци чрез емитирането на облигации и/или договарянето на банкови заеми. Изборът на допълнително финансиране за дружеството ще зависи, както от конюнктурата на капиталовия пазар, така и от конкретната необходимост на ликвидни средства.

Допълнителна информация по приложение 10 към чл. 32, ал. 1, т. 2 от НАРЕДБА 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация

➤ **Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.**

➤

“Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ реализира следните приходи: приходи от наеми - финансови приходи – в размер на 326 хил. лв.; приходи от продажба на услуги – в размер на 75 хил. лв., Други приходи - в размер на 34 хил. лв. Общата сума на приходите за 2019 г. е в размер на 435 хил. лв.

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

Според спецификата на дейността на дружеството, приходите могат да бъдат представени по следния начин:

Приходи	31.12.2019 г. (хил. лева)	% от общата стойност на приходите
Приходи от продажба на услуги	75	17,24%
Финансови приходи	326	74,94%
Други приходи	34	7,82%
Общо приходи	435	100.00%

През 2019 година няма сключени договори, които да реализират над 10% от разходите на Дружеството.

➤ **Информация за сключени сделки от съществено значение за дейността на емитента.**

- През третото тримесечие – на 18.07.2019 г., беше сключен предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот, който да бъде придобит от „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ, находящ се в гр. Пловдив, ул. „Владая” № 3, състоящ се от четири броя недвижими имоти, описан по – подробно по – горе в Доклад за дейността;
- През четвъртото тримесечие на 2019 г. беше сключен предварителен договор за покупко – продажба на недвижими имоти, собственост на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ, находящи се в: гр. Варна, к.к. Чайка, район Приморски, хотелски комплекс Делфин, описани по – подробно по – горе в Доклад за дейността;
- През четвъртото тримесечие – на 15.10.2019 г. беше проведено Редовно общо събрание на акционерите, на което беше взето решение за разпределяне на дивидент, което е оповестено по – горе в Доклада за дейността.

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

През 2019 г. не са сключвани сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите и/или свързани с тях лица.

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

През 2019 г. не настъпили събития с необичаен характер, имащи съществено влияние върху дейността на емитента.

➤ **Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.**

Дружеството няма сделки, водени извънбалансово.

➤ **Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.**

Инвестициите на Дружеството са недвижими имоти. По – подробна информация за тях се съдържа в Пояснение 4.4., 4.10., Пояснение 5 и Пояснение 6 от Годишния финансов отчет.

Източниците на финансиране на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ са: собствени средства, Бановите кредити, както и Облигационният заем на дружеството.

➤ **Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**

Към 31.12.2019 г. „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ има сключени 4 (четири) Банкови кредита. Обезпечения по кредитите са недвижимите имоти на Дружеството:

1. Банков кредит № 80600КР-АБ-3533

Дата на сключване: 29.12.2014 г.

Размер на кредита: 6 340 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 29.12.2024 г.

Остатък към 31.12.2019 г. – дългосрочна част – 2 914 хил. лв.;
краткосрочна част, вкл. лихви – 809 хил. лв.

Размер на лихвата – БЛП /3%/ + надбавка 1,5 пункта (общо 4,5%)

Обезпечение – първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, находящи се в различни общини на страната, с отчетна стойност към 31.12.2019 г. в размер на 8 930 хил. лв.

2. Банков кредит № 05000КР-АА-0097

Дата на сключване: 31.08.2015 г.

Размер на кредита: 3 500 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 31.08.2022 г.

Остатък към 31.12.2019 г. – дългосрочна част – 1 224 хил. лв.;
краткосрочна част, вкл. лихви – 777 хил. лв.

Размер на лихвата – БЛП /3,5%/ + надбавка 1,5 пункта (общо 5%)

Обезпечение – първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, находящи се в различни общини на страната, с отчетна стойност към 31.12.2019 г. в размер на 7 340 хил. лв.

3. Банков кредит № 05000КР-АА-1330

Дата на сключване: 22.02.2019 г.

Размер на кредита: 12 000 хил. лв.

Условия на договора: частично рефинансиране на вече съществуващ кредит, окончателното му погасяване и разходи по реконструкция на хотелски комплекс в гр. София, район Витоша, квартал Драгалевци

Срок на погасяване: 22.02.2029 г.

Остатък към 31.12.2019 г. – дългосрочна част – 12 000 хил. лв.;
краткосрочна част лихви – 10 хил. лв.

Размер на лихвата – изчисление от РЛПККК, чиято стойност към датата на сключване на настоящия договор е /0.79%/ + надбавка 2.21 пункта (общо 3%)

Обезпечение – първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти – хотелски комплекс в гр. София, район Витоша, квартал Драгалевци, ул. Крушова градина № 53 с отчетна стойност към 31.12.2019 г. в размер на - 28 217 хил. лв.

4. Банков кредит № 05000КР-АА-1331

Дата на сключване: 22.02.2019 г.

Размер на кредита: 6 000 хил. лв.

Условия на договора: частично рефинансиране на вече съществуващ кредит и окончателното му погасяване

Срок на погасяване: 22.02.2022 г.

Остатък към 31.12.2019 г. – дългосрочна част – 6 000 хил. лв.;

Размер на лихвата – изчисление от РЛПККК, чиято стойност към датата на сключване на настоящия договор е /0.79%/ + надбавка 2.21 пункта (общо 3%)

Обезпечение – втора по ред договорна ипотека върху недвижими имоти – хотелски комплекс в гр. София, район Витоша, квартал Драгалевци, ул. Крушова градина № 53 и първа по ред договорна ипотека върху недвижим имот – поземлен имот с адрес гр. София, район Витоша, квартал Драгалевци, ул. Иван Милев, заедно с подобрения и приращения в имота и заедно с право на строеж в имота (за изграждане на сгради № 1 и 2) .

Обща отчетна стойност на имотите за обезпечение по банков кредит 05000КР-АА-1331 към 31.12.2019 г. - 29 643 хил. лв.

Инвестиционните заеми са обезпечени с инвестиционните имоти придобити с тях.

Към 31 декември 2019 г. балансовата стойност на активите заложили като обезпечение по договора за банкови инвестиционни кредити е в размер на 45 913 хил. лв.

Към 31.12.2019 г. Дружеството има сключен облигационен заем е със следните параметри:

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

Валута на емисията: лева;

Обща номинална стойност на облигационния заем: 12 000 000,00 лв.;

Обща емисионна стойност на облигационния заем: 12 000 000,00 лв.;

Брой облигации: 1 200 броя;

Номинална стойност на една облигация: 10 000,00 лв.;

Емисионна стойност на една облигация: 10 000,00 лв.;

Срок (матуритет) на облигационния заем: 8 години;

Лихва по облигационния заем и лихвена конвенция: 5,00 % фиксирана годишна лихва;

Извършване на лихвените плащания /надеж 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 лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.;

Амортизация на главницата /падеж на главницата/:

На 10 равни вноски от 1 200 000,00 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/:

13 Май 2016 г. ;

Дата на последно главнично плащане: 13 май 2024г.

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

Банка довереник: Тексимбанк АД

➤ **Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.**

Към 31.12.2019 г. няма предоставени заеми от страна на Дружеството.

➤ **Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.**

През разглеждания отчетен период не е издадена нова емисия ценни книжа.

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

Дружеството не е в състояние да направи подобен анализ, тъй като през отчетния период не са изготвяни прогнози за тези резултати.

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

При необходимост Дружеството би могло да предоговори текущите си задължения, както и да привлече допълнителен собствен и/или привлечен капитал.

➤ **Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.**

Инвестиционните цели на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ са обусловени от характера на Дружеството и неговият Устав. Приоритет за Дружеството е нарастването на стойността и пазарната цена на акциите и изплащане на дивиденди на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. За финансиране на своята дейност “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ използва както собствен капитал, който към 31.12.2019 г. е в размер на 22 862 хил. лв., така и набраните средства от облигационната емисия, както и средствата от банковите заеми.

Ръководството на дружеството очаква изпълнение на заложените инвестиционни планове на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ, както и икономически растеж и бъдещо цялостно разгръщане на дейността на дружеството.

При наличието на перспективни инвестиционни проекти и необходимостта от допълнително финансиране на дейността, освен емитирането на акции, Дружеството увеличава парични потоци чрез емитирането на облигации и/или договарянето на банкови заеми. Изборът на допълнително финансиране за дружеството ще зависи от конюнктурата на капиталовия пазар.

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

Не са настъпили промени в основните принципи за управление на емитента.

➤ **Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.**

Дружеството прилага правила и процедури, регламентирани ефективно функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от дружеството. В правилата са описани различните видове информация, създавани и разкривани от дружеството, процесите на вътрешнофирмения документооборот, различните нива на достъп до видовете информация на отговорните лица и сроковете за обработка и управление на информационните потоци. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективно осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

➤ **Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.**

През отчетната финансова година не са настъпили промени в състава на Съвета на директорите на дружеството.

➤ **Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:**

- а) получени суми и непарични възнаграждения;
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;
- в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

През 2019 г. размерът на получените парични възнаграждения от членовете на Съвета на директорите на дружеството е както следва:

Николай Димов Атанасов – 12 000 лв.⁶
Илия Нешев Каранешев – 6 000 лв.
Таня Димитрова Анастасова 5 931, 82 лв.

➤ **За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.**

Към 31.12.2019 г., членовете на Съвета на директорите на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ не притежават акции от капитала на Дружеството. Към 31.12.2019 г. Николай Димов Атанасов – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор притежава непряко 33,10% от правото на глас в ОСА на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ, чрез еднолично притежаваното от него “Си Консулт” ЕООД.

➤ **Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.**

Не са известни такива договорености.

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

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

➤ **Данни за директора за връзка с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция.**

Директор за връзки с инвеститорите в дружеството е Станислава Христова Аврамова, тел. 0884 – 27 – 44 - 51, адрес за кореспонденция: гр. София, бул. "Христо Ботев" № 17.

Отчетът на дружеството е приет от Съвета на директорите на 24 юли 2020 г.

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:


.....
/Николай Атанасов/