

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД” АДСИЦ

съгласно чл. 100о, ал.4, т.2 ЗППЦК и чл. 33, ал.1, т.2 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 17.09.2003 г. във връзка с чл. 100о1, ал.7 от ЗППЦК за периода 01.01.2019 г. – 31.12.2019 г.

➤ Обща информация за Дружеството

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

Тип - Дружество със специална инвестиционна цел - „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ е вписано в регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд по ф.д.№ 1638/2007г., парт. № 114974, том 1572, рег. 1, стр. 95, със седалище и адрес на управление: гр. София 1606, бул. „Христо Ботев” № 17.

Политика на разпределение на дивиденди - „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ ще разпределя минимум 90 % от годишната си печалба под формата на дивидент.

Финансиране на дълг – „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ може да емитира дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа и може да използва дългосрочни банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация на недвижими имоти.

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

➤ През третото тримесечие – на 18.07.2019 г., беше сключен предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот, който ще 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 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 проверения 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, прокурист 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 заинтересовани 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. 22а 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.

Х. 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.

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

Няма важни събития, настъпили в Дружеството, след края на отчетния период.

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

Управление на риска

Управлението на риска е неразделна част от политиката по управление на дружеството, тъй като е свързано с доверието на инвеститорите.

Инвестирането в ценни книжа, както и всяка икономическа дейност, крие рискове. Рисковете оказващи влияние при инвестиране в ценни книжа на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ са обособени в зависимост от пораждащите ги фактори и възможността риска да бъде елиминиран, ограничаван или не.

Систематични или „Общи” рискове

Систематичните рискове са тези, които действат извън емитента и оказват ключово влияние върху дейността и състоянието му. Те са свързани със състоянието на макроикономическата среда, политическата стабилност и процеси, регионалното развитие и др. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях.

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и в частност върху възвращаемостта на инвестициите. Независимо от членството ни в ЕС, политическите процеси в страната не благоприятстват инвестициите и създават непредсказуема бизнес среда.

Макроикономическият риск се характеризира чрез основните макроикономически индикатори - брутен вътрешен продукт, валутни курсове, лихвени равнища, инфлация, бюджетен дефицит, безработица и др. Лихвените равнища не се отразиха пряко върху дейността на дружеството, тъй като не е използвало банкови кредити, но плащането на лихви по депозити и получаването на лихви по кредити за оборотно финансиране са свързани с пазарната лихва. Равнището на инфлация влияе пряко върху възвращаемостта на инвестициите на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ.

Несистематични рискове

Несистематичните рискове са фирмени рискове, върху които „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ има пряк контрол. В зависимост от пораждащите ги фактори несистематичните рискове се разделят на секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло и общофирмен риск, който обединява бизнес риска и финансовия риск.

Секторният риск се поражда от влиянието на търсенето и предлагането на услуги по управление на инвестициите, поведението на мениджмънта, конкуренцията на външни и вътрешни доставчици.

Бизнес рискът е свързан със специфичната дейност на дружеството и отразява несигурността от получаване на приходи и формиране на положителен финансов резултат. Управлението на бизнес риска по посока на неговото минимизиране за „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ е в следните направления: диверсификация на инвестиционния портфейл; предпазливост при вземане на решения за инвестиции;

Финансовият риск показва допълнителна несигурност на кредиторите за получаване на техните вземания в случаи, когато дружеството използва привлечени или заемни средства. Като основни измерители на финансовия риск се използват показателите за финансова автономност и коефициент на задлъжнялост.

Високото равнище на коефициента за финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента за финансова задлъжнялост, са един вид гаранция за инвеститорите за възможността на дружеството да плаща регулярно, своите задължения.

Ликвидните рискове са свързани с възможността дружеството да не погаси в договорения размер или срок свои финансови задължения. Този риск е минимизиран поради наличието на добре развита политика по управление на паричните потоци и поддържане на висока степен на платежоспособност и ликвидност на компанията. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови пасиви, както и прогнозите за входящи и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Валутен риск - По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Дружеството, деноминирани в евро, не излагат Дружеството на валутен риск, тъй като курсът на българският лев е фиксиран към еврото.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Лихвен риск - Към 31.12.2019 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, тъй като финансовите активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Сделки със свързани и/или заинтересовани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 31 декември 2019 г. включват собствениците и ключовия управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, трансакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

Възнагражденията, изплатени на съвета на директорите през 2019 г., са оповестени в Пояснение 19 от Междинния финансов отчет.

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

Вземанията и задълженията на Дружеството към 31.12.2019 г. са оповестени в Пояснения 7, 11, 12, 13 и 14 от Междинния финансов отчет.

Систематизирана финансова информация

Печалба/загуба

Към момента на изготвяне на настоящия доклад за разглежданото тримесечие „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ има реализирана текуща печалба в размер на 522 хил. лв., която произтича от дейността на Дружеството.

Сума на активите

Към датата на изготвяне на доклада сумата на активите на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ е 66 178 хил. лв.

Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството е в размер на 6 162 500 лв. Капиталът на Дружеството е разпределен в 6 162 500 броя акции с номинална стойност 1 лев всяка, с право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент, право на ликвидационен глас, право да участва в управлението, право да запише пропорционален брой акции на притежаваните от акционера до момента акции от бъдещи увеличения на капитала на Дружеството, право на информация и право да се обжалват решения на Общото събрание на акционерите.

Собствен капитал

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2019 г. възлиза на 22 902 хил. лв.

30.01.2020 г.
гр. София

Изпълнителен директор:

/Николай Атанасов/

