

**Междинен доклад за дейността на
„Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ към 30.06.2016 г.**

„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 настъпили през отчетния период 01.01.2016 г. – 30.06.2016 г.:

➤ През първото тримесечие - на 16.02.2016г. на проведено заседание на Съвета на Директорите на Дружеството бе взето решение за свикване на Извънредно Общо събрание на акционерите. Същото се състоя на 15.04.2016г. и на него бе взето решение за приемане на промени в Устава на Дружеството, както следва:

1. В чл. 11 се създава нова ал. 2, а досегашните ал. 2 и ал. 3 стават ал. 3 и ал. 4:

„(2) По решение на Общото събрание на акционерите или на Съвета на директорите, в рамките на овластяването по чл. 40, ал. 3, т. 11, Дружеството може да издава и привилегирани акции с гарантиран и/или допълнителен дивидент, с привилегия за обратно изкупуване, както и с всички други привилегии, допустими от действащото законодателство. Акции с еднакви права образуват отделен клас акции.“

2. Алинея 3 на чл. 11 се изменя по следния начин:

„(3) Привилегированите акции по ал. 2 дават право на гарантиран и/или допълнителен дивидент и/или на привилегия за обратно изкупуване, както и с всички други привилегии, допустими от действащото законодателство. Тези акции може да дават право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъдат без право на глас. Привилегированите акции, които Дружеството може да издава, не могат да дават право на повече от 1 (един) глас в Общото събрание. Акции без право на глас, издадени от Дружеството, се включват в номиналната стойност на капитала, но не могат да надхвърлят 50% (петдесет процента) от общия брой на издадените акции.“

3. В Глава III се създава нов чл. 17а със следната редакция:

„Чл. 17а. Увеличението на капитала се извършва по решение на Общото събрание на акционерите или по решение на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 40, ал. 3, т. 11 от този Устав.“

4. Алинея 1 на чл. 19 се допълва и придобива следната редакция:

„(1) При увеличенията на капитала на Дружеството, следващи първоначалното задължително увеличение на капитала, задължително се прилага предимственото право на акционерите (правото на акционер да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението, което не може да бъде отнето или ограничено по реда на чл. 194, ал. 4 и 196, ал. 3 от ТЗ от органа, вземащ решение за увеличение на капитала), придобили акции най-късно 14 (четирнадесет) дни след датата на решението на общото събрание на акционерите, респективно след датата на обнародване на съобщението по алинея 5 по-долу за увеличаване на капитала, да запечатат акции от увеличението на капитала, пропорционално на техния дял отпреди увеличението. Правото на акционерите по предходното изречение не може да бъде ограничено или да отпадне по решение на орган на Дружеството.“

5. Алинея 1 на чл. 22 се изменя по следния начин:

„(1) Решението за издаване на акции с привилегията по чл. 11, ал. 2 и ал. 3 от този Устав, се взема от общото събрание на акционерите с мнозинство 3/4 (три четвърти) от представените акции. В случай, че бъдат издадени привилегирани акции без право на глас, притежателите им имат право на гарантиран и/или допълнителен дивидент в размер на процент от определения от общото събрание дивидент за текущата година. Точният размер на процента по предходното изречение се определя от общото събрание, гласувало решение за издаване на привилегированите акции. Допълнителният дивидент се изплаща от Дружеството в полза на акционерите заедно с размера на дивидента, определен за обикновените акции и по реда и при условията, посочени по-долу в Устава и решението на Общото събрание за разпределение на печалбата.“

6. Алинея 2 на чл. 22 се изменя по следния начин:

„(2) За вземане на решения за отпадане или ограничаване на привилегията по акции по чл. 11, ал. 2, е необходимо съгласието на привилегированите акционери, които се свикват на отделно събрание. Събранието е редовно, ако са представени най-малко 50% (петдесет процента) от привилегированите акции. Решенията се вземат с мнозинство най-малко 3/4 (три четвърти) от представените акции. Ако акциите са

издадени без право на глас, те придобиват право на глас с отпадането на привилегиите.“

7. Създават се нова Глава IIIa „Облигации“ и нов чл. 22a, както следва:

„ГЛАВА IIIa ОБЛИГАЦИИ

Чл. 22a (1) Дружеството може да издава облигации при спазване на изискванията на Раздел V от Глава VI на ЗППЦК, както и на приложимите разпоредби на Раздел VII от Глава четринадесета на ТЗ.

(2) Дружеството може да издава само безналични облигации, за прехвърлянето на които не съществуват условия или ограничения. Облигационният заем може да бъде сключен и облигациите могат да бъдат издадени само след пълното заплащане на емисионната им стойност. Незабавно след сключването на облигационния заем, облигациите се регистрират за търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

(3) Дружеството може да издава облигации, които могат да бъдат превръщани в акции (конвертируеми облигации) при съответно приложение на правилата относно предимствата на акционерите по чл. 19, ал. 1 от Устава.

(4) Облигации се издават по решение на Общото събрание или на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 40, ал. 3, т. 15 от настоящия Устав.

(5) Въз основа на решението по ал. 4, Съветът на директорите изготвя предложение за записване на облигации по чл. 205, ал. 2 от ТЗ или проспект за публично предлагане на облигации по Глава шеста от ЗППЦК. Размерът на облигационния заем, броят, видът, стойността и условията за записване на облигациите; доходността; начинът и срокът за погасяване на задълженията по облигационния заем; условията, при които заемът се счита за сключен и др. параметри на облигационния заем, се определят в предложението или проспекта по предходното изречение.

(6) Дружеството не може:

1. да променя условията, при които са записани издадените облигации;
2. да издава нови облигации с привилегирован режим на изплащане;
3. да издава нови конвертируеми облигации без съгласието на притежателите на конвертируеми облигации от предходни емисии;
4. да взема решения за погасяване на облигации, които не са издадени като конвертируеми, чрез превръщането им в акции.

(7) Решение, прието в нарушение на забраните по ал. 6, е нищожно.

(8) За прехвърлянето на облигациите, издадени от Дружеството, се прилагат разпоредбите на действащото законодателство относно сделки с безналични ценни книжа.“

8. Чл. 40, ал. 3, т. 11 се изменя по следния начин:

„11. В срок до 5 (пет) години от датата на вписване на това изменение на Устава в Търговския регистър, Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до номинален размер от 50 000 000 (петдесет милиона) лева чрез издаване на нови обикновени или привилегировани акции или чрез превръщане на облигациите в акции. За увеличение, извършено по реда на тази разпоредба, се прилагат съответно правилата на чл. 19 от този Устав. Член 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от Търговския закон не се прилагат. В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката, както и другите обстоятелства, предвидени в

нормативните актове. В случай на успешно провеждане на увеличение на капитала по реда на тази разпоредба, съветът на директорите, заявява за вписване в търговския регистър проведеното увеличение, като прилага към заявлението и издаденото от КФН потвърждение на проспекта за увеличението, претис от Устава на Дружеството с отразен размер на капитала и брой акции на Дружеството след проведеното увеличение.“;

9. Чл. 40, ал. 3, т. 15 се изменя по следния начин:

„15. в срок до 5 (пет) години от вписването на това изменение на Устава в Търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации (включително конвертируеми) в лева, евро или друга валута при общ номинален размер на облигационния заем до равностойността на 20 000 000 (двадесет милиона) лева. Видът на облигациите, начинът за формиране на дохода по тях, размерът и всички останали параметри на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и този Устав.“;

10. В т. 17 на чл. 40, ал. 3 изразът „регистриране на Дружеството“ се заменя с изречение „вписване на това изменение на Устав в Търговския регистър“.;

➤ През настоящия отчетен период - на 13 май 2016 г. Дружеството емитира първата си емисия обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, обезпечени облигации в размер на 12 млн. лв при 5% фиксирана лихва и падеж 2024 година. Със средства от облигационната емисия Дружеството е предоставило аванси за придобиване на подценени недвижими имоти, както следва:

- Административна сграда, представляваща масивна девететажна сграда, находяща се в гр. Варна, със застроена площ от 410 кв.м. и разгъната застроена площ от 4280 кв.м., състояща се от: Сутерен, с площ от 680 кв.м. и девет етажа с площ от 410 кв.м., всеки от тях; Сграда Стол, представляваща масивна едноетажна сграда, със застроена площ от 1027 кв.м. и разгъната застроена площ от 1027 кв.м., включваща: Сутерен, с площ от 350 кв.м., Складова база – хранителен блок, с площ от 330 кв.м.; Първи етаж, с площ от 1027 кв.м., Фирмен магазин, с площ 6 кв.м.; Сграда „Културен дом“, представляваща масивна едноетажна сграда, със застроена площ от 463 кв.м., включваща: Сутерен, с площ от 120 кв.м., Партерен етаж, с площ от 268 кв.м.;

- Сграда, находяща се в град София, район „Надежда“, улица „Свободна“ №10 (десет), сградата е разположена в поземлен имот и е със застроена площ от 335 (триста тридесет и пет) квадратни метра, брой етажи: 1 (един), предназначение: промишлена сграда;

- Сграда, находяща се в град София, район „Надежда“, ул. „Свободна“ № 1 (десет), сградата е разположена в поземлен имот и е със застроена площ от 512 (петстотин и дванадесет) квадратни метра; брой етажи: 4 (четири), предназначение: Административна, делова сграда;

- Сграда, находяща се в град София, район „Надежда“, ул. „Свободна“ № 10, сградата е разположена в поземлен имот и е със застроена площ от 2 390 (две хиляди триста и деветдесет) квадратни метра, брой етажи: 2 (два), предназначение: промишлена сграда;

- Сграда, с адрес на поземления имот: град София, район „Надежда“, улица „Свободна“ № 10 (десет), сградата е разположена в поземлен имот с и е със застроена площ по скица от кадастъра: 1870 (хиляда осемстотин и седемдесет) квадратни метра, брой етажи: 1 (един); предназначение: административна, делова сграда;

- Сграда, с адрес на поземления имот: град София, район „Надежда“, улица „Свободна“ №10 (десет), сградата е разположена в поземлен имот и е със застроена площ по скица от кадастъра: 288 (двеста осемдесет и осем) квадратни метра, брой етажи: 1 (един); предназначение: друг вид сграда за обитаване;

- Сграда, с адрес на поземления имот: град София, район „Надежда“, улица „Свободна“ №10 (десет), сградата е разположена в поземлен имот и е със застроена площ по скица от кадастъра: 170 (сто и седемдесет) квадратни метра, брой етажи: 1 (един); предназначение: сграда за енергопроизводство.

- През разглежданото тримесечие са вписвани измененията в Устава в Търговския регистър и са одобрени от Комисията за финансов надзор.
- През миналото тримесечие дружеството сключи договор с инвестиционен посредник „Авал Ин“ относно обслужване на увеличение на капитала на дружеството, както и проведе срещи с инвеститори относно участието им в планираното увеличение на капитала. Средствата от увеличението Дружеството възнамерява приоритетно да насочи към осъществяването на инвестиционен проект Вип Апарта Хотел Комплекс „Гранд хотел Драгалевци“, за който вече е изготвен и приет идеен проект, включващ преустройство и реновация на съществуващия хотелски комплекс (три основни корпуса на 3, 4 и 5 етажа, свързани помежду си с топли връзки) и изграждане на две самостоятелни сгради – сграда 1 и сграда 2. За осъществяването на проекта „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ сключи договор с реномираната проект мениджмънт компания в областта на строителството „Савант Елбул България“.
- През второто тримесечие - на 20.06.2016 г. беше проведено заседание на Съвета на директорите, на което беше взето решение за увеличаване на капитала на дружеството, чрез издаване на нови акции по реда на чл.112 и сл. от ЗППЦК.;
- На 24.06.2016 г. беше проведено заседание на СД, на което беше одобрено съдържанието на Проспект за увеличение на капитала на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ с емисия обикновени акции, изготвен от ИП „Авал Ин“ АД, в неговата цялост, включително Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа, Резюме. Дружеството е предприело необходимите стъпки по одобрението на Проспекта за увеличение на капитала от Комисията за Финансов Надзор.;
- На 27.06.2016 г. беше проведено Редовно общо събрание на акционерите, на което бяха взети следните решения:
 - Общото събрание на акционерите приема Годишния доклад на Съвета на директорите за дейността и управлението на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ за 2015 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 2015 г.;
 - Общото събрание на акционерите на „Рой Пропърти Фънд“ АД одобрява и приема проверения и заверен годишен финансов отчет на дружеството за 2015 г.;
 - Общото събрание на акционерите на „Рой пропърти Фънд“ АДСИЦ приема Доклада на одитния комитет за дейността му през 2015 г.;
 - Общото събрание на акционерите на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ приема Годишния доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите през 2015 г.;
 - Общото събрание на акционерите на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2015 г.;
 - Общото събрание на акционерите на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ избира Десислава Пламенова Върбанова, диплом No 698 –за регистриран одитор чрез специализираното одиторско предприятие „Алфа Одит Сървисиз“ ООД. за 2016г.;
 - Общото събрание на акционерите взема решение Дружеството да не разпределя печалба за 2015 г., съгласно чл. 10, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦ, като същата бъде отнесена във фонд Резервен на Дружеството;
 - 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 2015 г., като предлагат да присвие решение за запазване на достигания им размер;

➤ На 28.06.2016 г. беше проведено Първо общо събрание на облигационерите, на което беше избран Довереник на облигационерите, а именно „Тексис Банк“ АД, с което същият се счита за упълномощен да закрита интересите на облигационерите от настоящата емисия.

• През настоящия отчетен период с Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот от 08.06.2016 г. „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ придобиха поземлен имот, находящ се в: гр. София, район Витоша, ул. „Иван Милев“, с площ от 3311 кв.м.

Систематизирана финансова информация

Щетна/загуба

Към момента на изготвяне на настоящия доклад за разглежданото тримесечие „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ има реализирана текуща загуба от основната дейност в размер на 1,154 000 лв, която произтича от текущи разходи, свързани с дейността на Дружеството.

Сума на активите

Към датата на изготвяне на доклада сумата на активите на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ е 52 254 000 лв.

Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството е в размер на 616 250 лв. Капиталът на Дружеството е разпределен в 616 250 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 запине 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 30.06.2016 г. възлиза на 3 442 000 лв.

29.07.2016 г.
гр. София

Изпълнителен директор

/Николай Атанасов

