

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ  
Годишен доклад за дейността  
2016г.

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА**

**“РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД” АДСИЦ**

**ЗА ФИНАНСОВАТА 2016 Г.**

Настоящият доклад за дейността на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ за финансовата 2016 г. (наричан по-нататък „Доклада“) е изготвен от членовете на Съвета на директорите на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ в съответствие с разпоредбите на чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППК), 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 2016 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 ЗППК 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 предоставяне 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 2016 г. са както следва:

- “Си Консулт“ ЕООД, ЕИК 0147 142515 със седалище гр. Бургас, ул. „Цар Асен“ № 53, притежаващо пряко 3 579 800 бр. акции или 58,09% от капитала и правата на глас в ОСА на дружеството.

- Николай Димов Атанасов – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор, притежаващ непряко 58,09% от капитала на “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ чрез еднолично притежаваното от него Си Консулт ЕООД;

### **Вид и клас на предлаганите акции**

Към 31.12.2016г. 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 31.12.2016 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 – 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.

На 21.07.2016 г. е назначен Велин Деянов Попов за Прокурист на дружеството, който представлява дружеството само заедно с Изпълнителния директор при сключване на договори и други правни сделки на стойност над 100 000 (сто хиляди) лева. Във всички останали случаи прокуристът има право да представлява дружеството самостоятелно.

На 28.12.2016 г. "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ променя Прокурата в частта за представляване на дружеството като увеличава лимита на Прокуриста за сключване на договори и други правни сделки от 100 000.00 (сто хиляди) лева на 500 000.00 (петстотин хиляди) лева.

### 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 дружество;
- 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;
  - по банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

Дружеството може да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващото дружество. Към 31.12.2016 г. "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ не притежава дялови участия в други дружества.

**Важни събития за Дружеството настъпили през периода 01.01.2016 г. – 31.12.2016г.**

➤ 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. Акциите 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. Акциите 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 запишат 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 акциите 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 четирнадесета на ТЗ.

(2) Дружеството може да издава само безлични 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 „регистрация на Дружеството“ се заменя с израза „вписване на това изменение на Устав в Търговския регистър“;

➤ През първото 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 на капитала, Дружеството приоритетно ще 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 етаж, свързани помежду си с топли връзки) и изграждане на две самостоятелни сгради – сграда 1 и сграда 2. За осъществяването на проекта „Рой Пропърти Фънд“ АД СИЦ сключи договор с реномираната проектно-менеджмент компания в областта на строителството „Савант Елбул България“.

➤ През второто тримесечие - 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 г.

➤ През второто тримесечие са вписвани измененията в Устава в Търговския регистър и са одобрени от Комисията за финансов надзор.

➤ 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“ АД СИЦ с емисия обикновени акции, изготвен от ИП „Авал Ин“ АД, в неговата цялост, включително Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа, Резюме.

➤ 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“ АД СИЦ за 2015 г.;

- Общото събрание на акционерите на „Рой Пропърти Фънд“ АД СИЦ 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 2015г., като предлага да приеме решение за запазване на досегашния им размер.;
- На 28.06.2016 г. беше проведено Първо общо събрание на облигационерите, на което беше избран Довереник на облигационерите, а именно „Тексим Банк” АД, с което същият се счита за упълномощен да защитава интересите на облигационерите от настоящата емисия.
- През третото тримесечие – на 08.07.2016 г. на проведено заседание на Съвета на директорите бяха взети решения за:
  - Определяне и упълномощаване на Велин Деянов Попов за Прокурист на дружеството за срок до 31.12.2016 г.;
  - Извършване на промяна в представителството на дружеството. Занапред дружеството ще се представлява от неговия изпълнителен директор само заедно с Прокуриста при сключване на договори и други правни сделки на стойност над 100 000.00 лева. Във всички останали случаи дружеството ще се представлява поотделно от Изпълнителния директор и от Прокуриста.;
- На 21.07.2016 г. е извършено вписване в Търговския регистър на Велин Деянов Попов като Прокурист на дружеството.;
- На 10.09.2016 г. Комисията за Финансов Надзор потвърди Проспекта за първично публично предлагане на емисия ценни книжа в размер на 5 546 250 лева, разпределени в 5 546 250 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции с право на глас, с номинална стойност 1(един) лев и емисионна стойност 3 (три ) лева, които ще бъдат издадени от „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ , в резултат на увеличение на капитала на дружеството съгласно решение от 20.06.2016 г.на съвета на директорите на дружеството.
- През четвъртото тримесечие – на 21.10.2016 г. се проведе заседание на Съвета на Директорите, на което беше взето решение за приемане на актуализиран Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации, емитирани от „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ на 13.05.2016 г.
- На 07.12.2016 г. Комисията за Финансов Надзор потвърди Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на 1 200 (хиляда и двеста) броя

обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, обезпечени, свободно прехвърляеми облигации, с номинална стойност 10 000 (десет хиляди) лева всяка, с фиксиран лихвен процент в размер на 5%, с дата на емитиране – 13.05.2016 г. и с падеж – 13.05.2024 г., издадени от „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ.

➤ На 16.12.2016 г. на проведено заседание на Съвета на директорите беше взето решение за удължаване на срока на прокуратата и промени в правомощията на прокуриста Велин Деянов Попов.

Занапред Прокуриятът представлява дружеството само заедно с Изпълнителния директор при сключване на договори и други правни сделки на стойност над 500 000 (петстотин хиляди) лв. Във всички останали случаи прокуриятът има право да представлява дружеството самостоятелно.

➤ На 28.12.2016 г. е извършено вписване в Търговския регистър на промените в пълномощията на прокуриста Велин Деянов Попов;

**• Влияние на важните събития за „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ, настъпили през периода 01.01.2016 г. – 31.12.2016 г. върху резултатите във финансовия отчет**

***През разглеждания отчетен период „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ придобива следните недвижими имоти:***

1. Поземлен имот, находящ се в гр. София, район „Слатина“, бул. „Ситняково“ No 23 с площ от 3696 кв.м., заедно с построените върху описания поземлен имот сгради, а именно: Целият първи етаж, със застроена от 692 кв.м., Целият втори етаж, със застроена площ от 607 кв.м. и Целият приземен етаж (Сутерен), състоящ се от сутеренни помещения, които са в процес на преустройство в клуб – ресторант и кафе – сладкарница, със застроена площ от 645 кв.м., от Четириетажна административна сграда, заедно със съответните идеални части, Гаражни клетки – 5 броя, всяка с площ от 36 кв.м., Хелиографно помещение, с площ от 36 кв.м., Клетка –Магазин, с площ от 36 кв.м., Склад „Горивни материали“ – на един етаж, застроен на 17.5 кв.м., Помещение – паракотелно на един етаж, застроено на 97.8 кв.м., дърводелна работилница, застроена на 288 кв.м., Хранилище „Радиоактивни материали“, на един етаж, застроено на 108 кв.м., както и ведно с изградените в имота подземни и надземни електро, противопожарни и ВиК инсталации, комуникационни и други съоръжения и всички останали подобрения в имота.;

2. Сграда с адрес: гр. София, район Витоша, кв. Драгалевци, ул. „Крушова градина“ No 53, със застроена площ от 77 кв.м. на един етаж с предназначение: Сграда за енергопроизводство;

3. Сграда с адрес: гр. София, район Витоша, кв. Драгалевци, ул. „Крушова градина“ No 53, със застроена площ от 75 кв.м. на един етаж, с предназначение: Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда;

4. Сграда с адрес: гр. София, район Витоша, кв. Драгалевци, „ул. „Крушова градина“ № 53, със застроена площ от 63 кв.м. на един етаж, с предназначение: Сграда за енергопроизводство.

5. Недвижим имот „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ придобива поземлен имот, находящ се в: гр. София, район Витоша, ул. „Иван Милев“, с площ от 3311 кв.м.;

**През разглеждания отчетен период 01.01.2016 г. – 31.12.2016 г. има сключени следните предварителни договори за покупко – продажба на недвижими имоти:**

1. Недвижим имот, находящ се в гр. София, район „Оборище“, ул. „Врабча“ № 8, с разгърната застроена площ от 1048.83 кв.м., представляващ Четириетажна сграда, състояща се от: сутерен със застроена площ от 300.80 кв.м., включващ: входно предверие и стълба, предверие и тоалетна, абонатна, главно ел. табло, машинно асансьор, частично, стая за охрана, коридор, обходен коридор, трезор, техническо помещение, две работни помещения; партер, състоящ се от: входно предверие със стълба, фойе, офис, заседателна зала, стая портиер, служебна стълба, предверие към санитарен възел, предверие тоалетна, тоалетна и чистачно със застроена площ от 150.22 кв.м; първи етаж със застроена площ от 208.30 кв.м., състоящ се от: фойе и стълба, кабинети директори, секретар и заседателна зала, служебно стълбище, предверие, предверие на тоалетна и санитарен възел, кухненски офис и сървър; втори етаж със застроена площ от 208.30 кв.м., състоящ се от: фойе и стълба, четири работни помещения, предверие, служебно стълбище, предверие на тоалетна, тоалетна, кухненски офис, предверие работно помещение и склад; трети етаж със застроена площ от 181.21 кв.м., състоящ се от: служебно стълбище, четири офис помещения, фойе, предверие тоалетна, тоалетна, стая за почивка, предверие тоалетна и тоалетна.;

2. Трети етаж със застроена площ от 809 кв.м., състоящ се от: двадесет и пет броя офиса, два броя санитарни възли с по две тоалетни клетки, инсталационно помещение, телефонна централа и коридор и Четвърти етаж със застроена площ от 809 кв.м., състоящ се от: двадесет и осем броя офиси, два броя санитарни възли с общо три клетки, инсталационно помещение, коридори или общо с разгърната площ от 1 618 кв.м., от Четириетажна административна сграда, находяща се в гр. София, бул. „Ситняково“ № 23, заедно със съответните ид. ч. от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото, върху което е построена сградата, представляващо УПИ II (втори) за Геоложки институт, от кв. 194 кв.м., по плана на гр. София, местността „Подуене-Редута“.

3.1. Поземлен имот, находящ се в гр. Белене, ул. „Полска“, с площ от 2557 кв. м., с предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м), който представлява УПИ с площ от 2614 кв. м.;

3.2. Поземлен имот, находящ се в гр. Белене, местност Стопански двор, с площ от 3052 кв.м., с предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, който представлява УПИ с площ от 3147 кв.м., „За малки производствени предприятия“ в гр.

Белене.

3.3. Поземлен имот, находящ се в гр. Белене, ул. „Пенчо Славейков“, местност Стопански двор, с площ от 3701 кв.м., с предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, който съгласно документ за собственост представлява УПИ с площ от 3705 кв.м., „За малки производствени предприятия“ в гр. Белене.;

3.4. Поземлен имот, находящ се в гр. Белене, ул. „Полска“, местност Стопански двор, с площ от 2986 кв.м., с предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, който съгласно документ за собственост представлява УПИ с площ от 3038 кв.м., „За малки производствени предприятия“ в гр. Белене.;

3.5. Поземлен имот, находящ се в гр. Белене, ул. „Полска“, местност Стопански двор, с площ от 2559 кв.м., с предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, който представлява УПИ с площ от 2566 кв.м., „За малки производствени предприятия“ в гр. Белене.

3.6. Поземлен имот, находящ се в гр. Белене, местност Стопански двор, с площ от 1569 кв.м., с предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, който представлява УПИ с площ от 1614 кв.м., „За малки производствени предприятия“ в гр. Белене.;

3.7. Поземлен имот, находящ се в гр. Белене, местност Стопански двор, с площ по от 2094 кв. м., с предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, който представлява УПИ с площ от 2057 кв.м., „За малки производствени предприятия“ в гр. Белене.

**През отчетния период 01.01.2016 г. – 31.12.2016 г. „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ има сключени следните договори за наем:**

**1). Договор за наем от 01.12.2016 г.**

Съгласно този договор Дружеството отдава под наем за временно полване Апартамент No 1, от двуетажна жилищна сграда, находящ се в гр. Добрич, ул. „Вида Димитрова” No 46, със застроена площ от 96 кв.м.;

**2). Договор за наем от 05.12.2016 г.**

Съгласно този договор Дружеството отдава под наем за временно полване Склад със застроена площ от 85 кв.м., преустроен в Магазин за мебели, находящ се на първи етаж от триетажна административна сграда с адрес в гр. Горна Оряхвица, ул. „Св. Княз Борис Първи” No 44.;

**3). Договор за наем от 19.12.2016 г.**

Съгласно този договор Дружеството предоставя под наем за временно полване недвижим имот – част от административна сграда и помощни сгради общо с площ от 3696 кв.м., находящ се в гр. София, район Слатина, бул. „Ситняково” No 23.

**Информация за съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период.**

Към 31.12.2016 г. „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ има сключени 5 Банкови кредита, два от които са овърдрафта. Обезпечения по кредитите са недвижимите имоти на Дружеството.

Към 31.12.2016 г. Дружеството има Облигационен заем в размер на 12 000 000 лв.

Дружеството увеличи капитала си чрез издаване на 5 546 250 броя нови акции с емисионна стойност 3 (три) лева или общ размер на 16 638 750 лв.

### **Сделки със свързани и/или заинтересовани лица**

През периода 01.01.2016 г. – 31.12.2016 г. „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ няма сключени сделки със свързани лица и/или заинтересовани лица.

### **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 понижение 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**

Ликвидният риск представлява невъзможността акционерите да продадат своите акции, съответно да закупят други (да увеличат инвестицията си), поради липсата на търсене и предлагане на съответните акции. Ликвидният риск ограничава способността на акционерите да реализират печалба или да ограничат евентуална загуба чрез покупката, респективно продажбата на акциите на Дружеството. Ограничаването на този риск се постига с наличието на значителен обем свободни акции в миноритарни акционери.

**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 бреме 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 пониска 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 необходимост 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 понасят загуби.

**д) Валутен риск**

Валутният риск крие опасност от понижаване на реалните цени в левове вследствие на неблагоприятно изменение на съотношението на валутните двойки "евро/лев", "щатски долар/лев" и т.н. В резултат на това покупателната способност на българската валута ще се понижи, което ще се отрази върху доходите на населението, съответно върху приходите и печалбите на стопанските субекти. Преимущество за „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ при осъществяване на дейността му ще бъде прилаганият метод на ценообразуване в търговията с недвижими имоти в страната.

**е) Други рискове**

В дейността си „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ е изложено и на всички други форсмажорни рискове, които могат да въздействат на стопанските субекти, като природни бедствия (земетресения, урагани, наводнения и др.), терористични актове и военни действия на територията на страната и/или в региона. 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.

**Общи (систематични) рискове**

На общи рискове са изложени всички стопански субекти в рамките на една държава и изразяват възможността за негативни промени в икономиката и бизнес климата като цяло. Промените на макроикономическо равнище



рефлектират върху реалния и финансовия сектор. Компаниите, изложени на систематичните рискове, не подлежат на превантивни мерки срещу предотвратяването им. От друга страна, постоянното наблюдение и анализиране на състоянието на икономиката и на бизнес климата в страната могат да бъдат надлежна превенция за минимизиране на последствията от този род рискове.

„Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ ще извършва дейност и ще инвестира средства в Република България, поради което от основно значение за Дружеството са икономическото състояние и перспективите за развитието на нашата икономика.

Съобразяването на българското законодателство с европейските стандарти и постигането на зададените икономически критерии от Европейския съюз са гаранция за поддържане и в известна степен за подобряване на бизнес климата в страната. Въвеждането на Валутен борд през 1997 г., с фиксиране на българския лев към еврото, предопределят запазване на икономическата стабилност в средносрочен план и плавно интегриране на страната ни в Европейската икономическа общност.

#### 4. Систематизирана финансова информация

##### Нетекущи активи

Нетекущите активи на Дружеството към 31.12.2016 г. са в размер на 50, 572 хил. лв.

Структурата на нетекущите активи е следната:

Инвестиционни имоти – 50,507 хил. лв.

Компютърно оборудване – 1 хил. лв.

Разходи за придобиване на ДМА – 64 хил. лв.

##### Текущи активи

Текущите активи на Дружеството към 31.12.2016 г. са в размер на – 25,478 хил. лв.

Структурата на текущите активи е следната:

Търговски и други вземания – 18,931 хил. лв.

Данъци за възстановяване – 340 хил. лв.

Пари и парични есредства – 6,138 хил. лв.

Предплатени разходи – 69 хил. лв.

Общо активи – 76,050 хил. лв.

##### Собствен капитал

Към 31.12.2016 г. собствения капитал на Дружеството е в размер на 21, 810 хил. лв.

Печалба (загуба) за периода  
Дружеството приключва финансовата 2016 г. с Печалба в размер на  
575 хил. лв.

### **Настоящи тенденции и вероятно бъдещо развитие на дружеството**

През 2016 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:

- Не се предвижда ръст в техните цени през 2017.
- Не се планират продажби на активи след 2019 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 2016 г. са в резултат на отдадени имоти под наем.
- Дружеството е заложило разходи за МДГ 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 2016-2024 година, а именно:
  - a. Отдаване под наем на помещения;
  - b. 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 през 2017 г. на база предварителни разчети за необходимите 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 2017 г.**

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

През 2017 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.

**Научноизследователска и развойна дейност**

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

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

Не са възникнали важни събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

**Информация, изисквана по реда на чл. 187д 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 2016г. Дружеството не е придобивало/ прехвърляло собствени акции.

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

Към 31.12.2016г. Дружеството не притежава собствени акции.

**3. Политика за възнагражденията членовете на Съвета на директорите:**

През 2016 г. Съветът на директорите изготви Политика за възнагражденията на членовете на съвета на директорите, която беше приета от Общото събрание на акционерите проведено на 27.06.2016 г.

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

Към 31.12.2016г., членовете на Съвета на директорите на "Рой Пропърти Фънд" АД СИЦ не притежават акции от капитала на Дружеството. Към 31.12.2016г. Николай Димов Атанасов – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор притежава непряко 58,09% от капитала на "Рой Пропърти Фънд" АД СИЦ 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	1. “Си Консулт ” ЕООД, ЕИК 147142515 3. “Никдат” ЕООД, ЕИК 203699600	1. “Си Консулт ” ЕООД, ЕИК 147142515; 2. “А.М.К. Комерс” АД, ЕИК 131066608 3. “Никдат” ЕООД, ЕИК 203699600
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 2016 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 2016 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**

**1. 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 основно приходи от продажби и др. приходи, в т.ч. приходи от наеми и годишна корекция по ЗДДС, приходи от лихви и приходи от преоценка на инвестиционни имоти. Общата сума на приходите за 2016 г. е 3 802 хил. лева, респективно 6 698 хил. лева за 2015 г.

**2. 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	31.12.2016 г. (хил. лева)	% от общата стойност на приходите	31.12.2015 г. (хил. лева)	% от общата стойност на приходите
Приходи от продажби и други приходи	44	1,15%	17	0,25%
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	3 756	98,79%	6 641	99,15%
Финансови приходи (Приходи от лихви)	2	0,05%	40	0,60%
Общо приходи	3 802	100,00%	6 698	100,00%

През 2016 година няма сключени договори, които да реализират над 10% от разходите на Дружеството.

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

➤ 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 г.

➤ На 10.09.2016 г. Комисията за Финансов Надзор потвърди Проспекта за първично публично предлагане на емисия ценни книжа в размер на 5 546 250 лева, разпределени в 5 546 250 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции с право на глас, с номинална стойност 1(един) лев и емисионна стойност 3 (три ) лева, които ще бъдат издадени от „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ , в резултат на увеличение на капитала на дружеството съгласно решение от 20.06.2016 г.на съвета на директорите на дружеството.

➤ На 07.12.2016 г. Комисията за Финансов Надзор потвърди Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на 1 200 (хиляда и двеста) броя обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, обезпечени, свободно прехвърляеми облигации, с номинална стойност 10 000 (десет хиляди) лева всяка, с фиксиран лихвен процент в размер на 5%, с дата на емитиране – 13.05.2016 г. и с падеж – 13.05.2024 г., издадени от „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ.

**4. 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 2016 г. не са сключвани сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите и/или свързани с тях лица.

**5. 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 2016 г. не настъпили събития с необичаен характер, имащи съществено влияние върху дейността на емитента.

**6. 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.

**7. 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 в недвижими имоти са описани по -горе на стр. 10 и стр. 11 от Годишния доклад за дейността. Информацията относно стойността на недвижимите имоти на дружеството е оповестена в т. 7 от Годишния финансов отчет.

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

**8. 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 31.12.2016 г. „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ има сключени 5 Банкови кредита, два от които са овърдрафта. Обезпечения по кредитите са недвижимите имоти на Дружеството.

Към 31.12.2016 г. Дружеството има Облигационен заем в размер на 12 000 000 лв.

**9. 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 31.12.2016 г. няма предоставени заеми от страна на Дружеството

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

Средствата от увеличението на капитала, Дружеството приоритетно ще 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 етаж, 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 проджект мениджмънт компания в областта на строителството „Савант Елбул България“.



**11. 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.

**12. 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.**

“Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ посреща своите задължения без затруднения. При необходимост Дружеството би могло да предоговори текущите си задължения, както и да привлече допълнителен собствен и/или привлечен капитал.

**13. 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 31.12.2016 г. е в размер на 21,810 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.

**14. 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.

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

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 ефективното 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.

**16. 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.

На 21.07.2016 г. е назначен Велин Деянов Попов за Прокуриснт на дружеството, който представлява дружеството само заедно с изпълнителния директор при сключване на договори и други правни сделки на стойност над 100 000 (сто хиляди) лева. Във всички останали случаи прокуристът има право да представлява дружеството самостоятелно.

На 28.12.2016 г. "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ променя Прокурата в частта за представляване на дружеството като увеличава лимита на Прокуриста за сключване на договори и други правни сделки от 100 000,00 (сто хиляди) лева на 500 000,00 (петстотин хиляди) лева.

**17. 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 2016 г. размерът на получените парични възнаграждения от членовете на управителните органи на дружеството е общо в размер на 90 хил. лв., от които 48 хил. лв. е размерът на възнагражденията, получени от Съвета на директорите и 42 хил. лв., размерът на възнагражденията, получени от Прокуриста.

**18. 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 31.12.2016г., членовете на Съвета на директорите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ не притежават акции от капитала на Дружеството. Към

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ

Годишен доклад за дейността

2016г.

31.12.2016г. Николай Димов Атанасов – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор притежава непряко 58,09% от капитала на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ чрез еднолично притежаваното от него "Си Консулт ЕООД".

**19. 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 притежаваните относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.**

Не са известни такива договорености.

**20. 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 надхвърли 10 на сто от собствения му капитал, се представи 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.

**21. 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 10 март 2017 г.

**ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:**

  
/Николай Атанасов/