

	ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ
	РЕЗЮМЕ
	07 септември 2016
	РАЗДЕЛ А - ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ
A.1	Това резюме следва да се разглежда като въведение към проспекта. Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия проспект от инвеститора. Когато е заведен иск във връзка със съдържащата се в проспекта информация, ищецът инвеститор може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разноските във връзка с превода на проспекта преди началото на съдебното производство. Носят гражданска отговорност само тези лица, които са изготвили резюмето, включително негов превод, в случай че то е подвеждащо, негочно, несъответстващо на останалите части на проспекта или, четено заедно с другите части на проспекта, не представя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при взимането на решение дали да инвестират в такива ценни книжа.
A.2	Не се прилага към настоящата емисия, предвид което няма предоставено съгласие от страна на Емитента или на лицето, отговорно за съставянето на проспекта, за използване на проспекта от трети лица във връзка с последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа от инвестиционни посредници.
	РАЗДЕЛ Б - ЕМИТЕНТ
B.1	„Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ
B.2	Наименованието на Дружеството е „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ (с еквивалент на изписване на латиница ROI Property Real Estate Investment Trust Plc.). Няма изменения в наименованието от датата на учредяване на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ до настоящия момент. Дружеството е учредено на 20.12.2006 г. в България и е със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Христо Ботев“ № 17., тел.: +359 884 27 44 51; електронна страница в интернет: http://roi-property-fund.com/ , адрес на електронна поща st.avramova@abv.bg . Дружеството е вписано в Регистъра на търговските дружества под партиден № 114974, том 1572 рег. 1, стр. 95 по фирмено дело № 21638/2007. Дружеството има единен идентификационен код (ЕИК): 175234826.
B.3	<p>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.</p> <p>Основният продукт, който предлага Дружеството от своето учредяване до настоящия момент, е закупуване на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем. Същността на организацията на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ е в структурирането и професионалното управление на набраните от множество индивидуални и портфейлни инвеститори средства в балансиран и диверсифициран портфейл от недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България. Дружеството извършва дейност, като такава със специална инвестиционна цел, въз основа на получен от Комисията за финансов надзор (КФН) Лиценз, издаден съгласно Решение № 22-ДСИЦ от декември 2006 г. С оглед на факта, че дейността на Дружеството включва инвестиции в недвижими имоти, в т.ч. изграждане и въвеждане в експлоатация на такива, следва да се има предвид че реализацията на проектите ще зависи от получаването на съответните разрешителни и удостоверения за строеж, въвеждане в експлоатация, и др. подобни. Обслужващите дружества или техните подизпълнители, изпълняващи строителни и монтажни работи, следва да са вписани в Централния професионален регистър на строителя съгласно чл. 3, ал. 2 на Закона за камарата на строителите. Приоритетните целеви пазарни сегменти, към които дружеството се е ориентирало са жилищни сгради, включително такива в курортни комплекси, хотели и апартаментни къщи (apartment houses)(жилищни сгради, които предлагат под наем апартаменти с частично хотелско обслужване) на територията на страната. Дружеството може да придобива активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти, при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство и Устава. Дружеството функционира в силно конкурентна среда, отчитайки развитието на сектора на недвижимите имоти в Република България. Може да се приеме, че всички инвеститори в недвижими имоти ще бъдат негови конкуренти, доколкото се стремят към реализиране на успешни проекти и максимизиране на стойността на печалбата. Съобразно изискването на чл. 4, ал. 4 ЗДСИЦ недвижимите имоти, придобивани от дружество със специална инвестиционна цел да се намират на територията на Република България, основният пазар, на който Дружеството функционира, е България.</p>
B.4a	<p>От края на последната финансова година до датата на Проспекта няма значителни промени нито в пазарите на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ, нито в тенденциите в продажбите на Дружеството. Дейността на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ е в пряка зависимост както от макроикономическата среда в страната и от международната икономическа конюнктура, така и от пазарните тенденции. По-долу са представени основните тенденции на пазара на недвижими имоти според емитента:</p> <p>Тенденции: Световната икономическа криза се отрази негативно върху пазарните субекти в България и бизнес перспективите пред тях. Множество сектори на икономиката бяха засегнати, като кризата имаше много силно отражение върху пазара на недвижими имоти. С разгара на финансовата криза се стигна до рязък спад на чуждите инвестиции в страната и в частност от спекулативните проекти на пазара на недвижими имоти. Повечето от пазарните участници в сектора се съсредоточиха върху оптимизиране на разходите си с цел оцеляването в една доста конкурентна кризисна среда. Много от фондвете, инвестиращи в недвижими имоти, бяха принудени да преустановят инвестициите в своите проекти поради трудния достъп до финансиране и намалялото търсене. Експертните оценки на недвижимите имоти се понижиха.</p> <p>Повод за умерен оптимизъм дават макроикономическите данни като очакванията за ръст на БВП през 2016 г. от над 3% и продължаващия спад на безработицата. Допълнителен стимул за пазара може да дойде и от възстановяването на потребителските разходи и инвестициите през 2016 г. благодарение на по-ниските цени на горивата и суровините, висок процент на усвояване на средства от европейските фондове и съживяване на икономиката на страните от ЕС.</p> <p>Резултатите в полза на Брекзит от проведените на 23 юни 2016 г. референдум за излизане на Великобритания от ЕС не би следвало да доведе до значителен икономически ефект върху България поради добрия фундамент и малкото макро дисбаланси. Все още е много трудно да се предвидят последствията, както и пътната карта за излизането на Великобритания от ЕС, което би довело до по-голяма яснота, но прогнозата за БВП за 2016 г. остава стабилна. За 2017 г. очакванията са за намаление с 0.2 процентни пункта на годишна база на БВП за Еврозоната, а за страните членки от Източна Европа ефектът ще бъде по-скоро политически отколкото икономически. Тази нестабилност би довела лихвените проценти и доходността по държавните ценни книжа да останат на исторически ниските си нива за по-дълъг период и вероятно до спад на инвестиционната активност поради несигурната ситуация.</p>

	<p>Ваканционни имоти</p> <p>Новините за пазара на ваканционни имоти от началото на 2016 г. са предимно положителни. Интересът към ски курортите е стабилен и нарастващото на продажбите там е факт. Според агенция Bulgarian Properties стартът за имотния пазар в ски курортите през тази година е бил успешен, тъй като активността в курортите Боровец и Банско през последните месеци се е повишила. И в двата курорта има чувствително нарастване на продажбите през първото тримесечие на годишна база. По данни на агенцията през тази година Пампорово изостава по интерес.</p> <p>Очаква се силен туристически сезон с повече туристи, което е предпоставка за възходящо развитие и на имотния пазар по бреговете на Черноморието. Част от туристите, които традиционно летуват в Турция, Египет или Тунис вероятно ще се насочат към България. На ваканционния пазар по морето клиентите освен българи са и чужденци, но за съжаление руснаците все още липсват като активни купувачи. На изминалото изложение в Москва, е заявен интерес предимно към по-евтини имоти.</p> <p>Експертите посочват, че поради разнообразното предлагане на пазара на имоти по морето има проекти във всички ценови сегменти. В планината средната цена също е относително постоянна. По данни на Bulgarian Properties на база сключени сделки през първото тримесечие на 2016 г. цените са съответно 585 евро/кв.м за Боровец, 385 евро/кв.м в Банско, 400 евро/кв.м в Пампорово и 520 евро/кв.м за Слънчев бряг.</p> <p>Жилищно строителство</p> <p>Жилищният пазар расте за трета поредна година. като по цени, ипотеките и брой реално сключени сделки пазарът се намира на нивото от 2009 г., която бе първата след настъпването на финансовата криза. На база предварителните данни може да се очаква тенденцията да се запази и през 2016 година. Има раздвижване и на новото строителство, видно от годишното нарастване на показателите, следени от НСИ. Подобрението е обусловено от възстановяването на икономиката, спадащите лихви по депозитите и по-изгодните условия по кредитите, както и трайното намаляване на безработицата.</p> <p>Показателни за пазара на недвижими имоти са данните от Имотния регистър. Сделките за покупко-продажба на имоти през 2015 г. са надхвърлили 230 хил. броя, което е рекорден резултат за периода след кризата. Поведението на участниците се различава значително от предкризисните времена. Ако преди кризата пазарът се е движел от спекулативно настроени играчи, които купуваха имоти с цел бърза препродажба или отдаване под наем, сега се търсят качествени имоти с добра локация в големите градове за жилищни нужди. Пазарът на имоти в страната и в столицата записва стабилно първо тримесечие, показват данните на Агенцията по вписванията, които са публикувани на сайта на институцията.</p> <p>За периода януари-март 2016 г. са сключени малко под 43 хил. сделки с имоти в цялата страна, което представлява минимален спад от 0,03% спрямо първото тримесечие на 2015 г. Що се отнася за София, през първото тримесечие на тази година са сключени общо 5 149 сделки, което е със 7 на сто повече на годишна база. Броят на ипотеките е над 2 500 за тримесечието, като на годишна база отбелязва ръст от над 19% - ясен знак за раздвижването на жилищния пазар в града. Данните напълно потвърждават статистиката на агенциите за имоти, които също отчитат силни ръстове на запитванията, огледите и сделките.</p> <p>Пазар на търговски площи</p> <p>Пазарно изследване на MBL CBRE показва спад на търговските площи в страната до 830 хил. кв.м към края на първото тримесечие на 2016 г., като изменението се дължи основно на затварянето на търговски център „Галерия Пловдив“ с площ 51 хил. кв.м. Това води до спад с около 5% на тримесечна база.</p> <p>Обемът на свободните търговски площи в София се увеличава до 13.5% от общите площи и възлиза на 57 хил. кв.м. В останалата част на страната се наблюдава спад на свободните площи намаляват, като те са 45 хил. кв.м, или 13.7% от общите търговски площи извън столицата. Поради липсата на мащабни нови проекти в сегмента наемателите са концентрирани във вече работещите търговски площи. През първото тримесечие единственото по-значимо завършване бе това на комплекса San Stefano Plaza в София, който включва 7000 кв.м търговска част. Към момента строителство тече единствено в Пловдив, където в процес на завършване е Markovo Tere Mall. Очакванията са търговският център да отвори врати септември тази година. Завършените през последните години търговски центрове наситиха пазара и започване на други нови проекти в този сегмент не се очаква, поради икономическата несигурност и ниската покупателна способност на населението в страната.</p> <p>Стабилизирването на пазара се отрази и на наемите. Нивата за първокласни площи в моловете в София отбелязаха лек ръст и през първото тримесечие достигнаха средно 28 евро на кв.м. На главните търговски улици в столицата наемите остават стабилни - 46 евро на кв.м, по данни на Forton.</p> <p>През първото тримесечие на 2016 г. представителите на най-големите вериги магазини за хранителни стоки и техника в България отбелязват понижена активност в сравнение с последното тримесечие на 2015 година по отношение на броя новооткрити обекти. За първото тримесечие на 2016 г. общата добавена площ от големите търговски вериги е 10.5 хил. кв.м, от които 2 хил. кв.м са в София. Малко над една трета от общата добавена площ се дължи на компаниите за продажба на хранителни и бързооборотни стоки, а останалата част – на търговци на техника и хипермаркети от типа „направи си сам“, посочват експертите. Интересът от страна на търговци на дребно към централни улични локации остава силен към края на 2015г. Централната част на големите градове продължава да бъде привлекателно място за дрогерии, аптеки, кафенета и ресторанти, което доведе до по-голямо търсене и стабилизация на наемните нива. Наемите за централни търговски имоти в партерно пространство са стабилни при € 44 кв.м. средно месечно за столичната централна градска част.</p> <p>Търсенето на магазини не е приоритет само на централната част в големите градове. Престижните райони също се радват на вниманието на купувачите. В почти всички новостроящи се сгради партерните етажи се проектират като магазини и винаги се изкупуват преди жилищата, независимо че цената на търговските площи е по-висока от жилищната. В район Лозенец например през 2014г. цената на магазинната площ е нараснала с повече от 20 процента. Продажната цена е от порядъка на 800-900 евро на кв. м, а наемните цени са 10-12 евро на кв.м. Очаква се инвеститорите да продължат да проявяват голям интерес към строителство на хипермаркети и вериги от магазини.</p> <p>Тенденциите за пазара на търговски площи през 2016г. могат да се обобщат в следното:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Наемните нива остават стабилни, като дори се наблюдава лек ръст в началото на годината; o Развитието на нови търговски имоти ще продължи най-вече в първокласните локации; o Ще продължи тенденцията на придобиване на подценени имоти и тяхното довършване или реструктуриране от инвеститорите с цел настройката им към новите пазарни реалности. <p>Офис площи</p> <p>Според анализ на Forton след силното представяне през 2015 година пазарът на офис площи се забавя през първото тримесечие на 2016 г. Все пак поради малкото площи излизаци на пазара наемите на първокласни имоти слабо са се повишили. Компаниите от IT и BPO секторите остават основен двигател на пазара, като фокусът им е върху топ сгради и локации. Трайна тенденция е разрастването на редица наематели от сектора към големите градове извън София, където отварят втори или трети офис. Причината за тези решения е голямата конкуренция на пазара на труда в столицата, както и добрите условия за бизнес, които локации като Пловдив, Бургас и Варна предлагат. Финансовият и фармацевтичният сектор също са били сред по-активните участници на пазара в периода.</p> <p>Липсата на качествени офис площи е довела и до продължаващ лек ръст на наемите при клас А сградите. В началото на 2016 г. те са се вдигнали с 4% и достигат 13 евро на кв.м край големите булеварди. С това нивата в тези райони вече се изравняват с централната част на София, докато в покрайнините на града първокласни офис площи могат да се наемат за 10-10.5 евро на кв.м. наемните нива за сгради клас Б са стабилни между 6-8 евро на кв.м.</p>
Б.46	Не се прилага.

Б.5	<p>„Си Консулт“ ЕООД, ЕИК 147142515 със седалище гр. Бургас, ул. „Цар Асен“ № 53, притежава пряко 320 450 бр. акции или 52.00% от капитала и правата на глас в ОСА на „Рой Пропърти Фънд“ АД СИЦ и може да осъществява контрол върху Дружеството по смисъла на § 1, т.14, буква „а“ от ДР на ЗППЦК, тъй като притежава над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание.</p> <p>„Си Консулт“ ЕООД притежава 99.99% от капитала на „А.М.К. – Комерс“ АД.</p> <p>Дейността на „Рой Пропърти Фънд“ АД СИЦ е независима и не се определя от останалите дружества в групата.</p> <p>„Рой Пропърти Фънд“ АД СИЦ няма дъщерни предприятия.</p>																																																																																																																																																																																																												
Б.6	<p>Към датата на Проспекта акционерите на „Рой Пропърти Фънд“ АД СИЦ притежаващи пряко и непряко (по смисъла на чл. 146, ал. 1 от ЗППЦК) над 5% от акциите му са:</p> <table border="1" data-bbox="280 421 1391 631"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Акционер</th> <th colspan="2">Пряко участие</th> <th colspan="2">Непряко участие</th> <th colspan="2">Общо</th> </tr> <tr> <th>Брой акции</th> <th>Процент от капитала</th> <th>Брой акции</th> <th>Процент от капитала</th> <th>Брой акции</th> <th>Процент от капитала</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>СИ Консулт ЕООД</td> <td>320 450</td> <td>52.00</td> <td></td> <td></td> <td>320 450</td> <td>52.00</td> </tr> <tr> <td>Николай Атанасов</td> <td></td> <td></td> <td>320 450</td> <td>52.00</td> <td>320 450</td> <td>52.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Главните акционери в „Рой Пропърти Фънд“ АД СИЦ нямат различни права на глас от всички останали акционери.</p>	Акционер	Пряко участие		Непряко участие		Общо		Брой акции	Процент от капитала	Брой акции	Процент от капитала	Брой акции	Процент от капитала	СИ Консулт ЕООД	320 450	52.00			320 450	52.00	Николай Атанасов			320 450	52.00	320 450	52.00																																																																																																																																																																																	
Акционер	Пряко участие		Непряко участие		Общо																																																																																																																																																																																																								
	Брой акции	Процент от капитала	Брой акции	Процент от капитала	Брой акции	Процент от капитала																																																																																																																																																																																																							
СИ Консулт ЕООД	320 450	52.00			320 450	52.00																																																																																																																																																																																																							
Николай Атанасов			320 450	52.00	320 450	52.00																																																																																																																																																																																																							
Б.7	<p>Съгласно изготвените по МСФО одитирани годишни неконсолидирани финансови отчети към 31.12.2013 г., 31.12.2014 г. и към 31.12.2015 г., както и неодитиран междинен неконсолидиран финансов отчет към 30.06.2015 г. и към 30.06.2016 г., резултатите от дейността на дружеството са представени в следните таблици:</p> <table border="1" data-bbox="280 743 1445 1146"> <thead> <tr> <th>Приходи в хил.лв.</th> <th>31.12.2013</th> <th>31.12.2014</th> <th>31.12.2015</th> <th>30.6.2015</th> <th>30.6.2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Нетни приходи от продажби на продукцията</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Нетни приходи от продажби на стоки</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Нетни приходи от продажби на услуги</td> <td>0</td> <td>22</td> <td>17</td> <td>0</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Нетни приходи от продажби на други</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Нетни приходи от продажби</td> <td>1</td> <td>22</td> <td>17</td> <td>0</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Приходи от финансираня</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Финансови приходи</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>6615</td> <td>0</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Общо приходи от дейността</td> <td>1</td> <td>22</td> <td>6632</td> <td>0</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Извънредни приходи</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Общо приходи</td> <td>1</td> <td>22</td> <td>6632</td> <td>0</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Нетна печалба/загуба за периода</td> <td>-46</td> <td>-162</td> <td>4377</td> <td>-1476</td> <td>-1154</td> </tr> <tr> <td>Нетна печалба/загуба на акция</td> <td>-0.07</td> <td>-0.26</td> <td>7.10</td> <td>-2.40</td> <td>-1.87</td> </tr> </tbody> </table> <p>Основните приходи от продажби на дружеството от пазарите, на които осъществява дейността си, са от наеми. За 2015 г. 100% от приходите от продажби са от отдаване на имоти под наем, а през 2014 г. приходите са формирани от Отписани задължения в размер на 22 хил.лв.</p> <p>През четвъртото тримесечие на 2015 г. Дружеството е извършило промяна в своята счетоводната политика, като е преминало от модела на цена на придобиване към модела на справедливата стойност. По този начин през 2015 г. е формиран финансов приход в размер на 6 615 хил.лв. в резултат от преценка на инвестиционни имоти.</p> <p>За разглеждания период дружеството няма приходи от финансираня или извънредни приходи.</p> <table border="1" data-bbox="280 1303 1445 2058"> <thead> <tr> <th>Разходи в хил.лв.</th> <th>31.12.2013</th> <th>31.12.2014</th> <th>31.12.2015</th> <th>30.6.2015</th> <th>30.6.2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Разходи за материали</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Разходи за външни услуги</td> <td>42</td> <td>155</td> <td>250</td> <td>103</td> <td>161</td> </tr> <tr> <td>Разходи за амортизации</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>498</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Разходи за възнаграждения</td> <td>4</td> <td>9</td> <td>25</td> <td>13</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>Разходи за осигуровки</td> <td></td> <td>4</td> <td>7</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Балансова стойност на продадени активи</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Други</td> <td>0</td> <td>3</td> <td>1</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Общо разходи по икономически елементи</td> <td>46</td> <td>171</td> <td>283</td> <td>618</td> <td>179</td> </tr> <tr> <td>Разходи за лихви</td> <td></td> <td>13</td> <td>0</td> <td>858</td> <td>950</td> </tr> <tr> <td>Отрицателни разлики от операции с финансови активи</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Други (вкл. преоценки на инвестиционни имоти)</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1972</td> <td></td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>Общо финансови разходи</td> <td>1</td> <td>13</td> <td>1 972</td> <td>858</td> <td>985</td> </tr> <tr> <td>Общо разходи за дейността</td> <td>47</td> <td>184</td> <td>2 255</td> <td>1 476</td> <td>1 164</td> </tr> <tr> <td>Резултат преди облагане с данъци</td> <td>-46</td> <td>-162</td> <td>4 377</td> <td>-1 476</td> <td>-1 154</td> </tr> <tr> <td>Разходи за данъци</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Резултат след облагане с данъци</td> <td>-46</td> <td>-162</td> <td>4 377</td> <td>-1 476</td> <td>-1 154</td> </tr> <tr> <td>Нетна печалба/загуба за периода</td> <td>-46</td> <td>-162</td> <td>4377</td> <td>-1476</td> <td>-1154</td> </tr> <tr> <td>Нетна печалба/загуба (лв.) на акция</td> <td>-0.07</td> <td>-0.26</td> <td>7.10</td> <td>-2.40</td> <td>-1.87</td> </tr> </tbody> </table>	Приходи в хил.лв.	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.6.2015	30.6.2016	Нетни приходи от продажби на продукцията	0	0	0	0	0	Нетни приходи от продажби на стоки	0	0	0	0	0	Нетни приходи от продажби на услуги	0	22	17	0	8	Нетни приходи от продажби на други	1	0	0	0	0	Нетни приходи от продажби	1	22	17	0	8	Приходи от финансираня	0	0	0	0	0	Финансови приходи	0	0	6615	0	2	Общо приходи от дейността	1	22	6632	0	10	Извънредни приходи	0	0	0	0	0	Общо приходи	1	22	6632	0	10	Нетна печалба/загуба за периода	-46	-162	4377	-1476	-1154	Нетна печалба/загуба на акция	-0.07	-0.26	7.10	-2.40	-1.87	Разходи в хил.лв.	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.6.2015	30.6.2016	Разходи за материали						Разходи за външни услуги	42	155	250	103	161	Разходи за амортизации				498		Разходи за възнаграждения	4	9	25	13	13	Разходи за осигуровки		4	7	4	5	Балансова стойност на продадени активи						Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство	0	0	0			Други	0	3	1			Общо разходи по икономически елементи	46	171	283	618	179	Разходи за лихви		13	0	858	950	Отрицателни разлики от операции с финансови активи	0	0	0			Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	1	0	0			Други (вкл. преоценки на инвестиционни имоти)	0	0	1972		35	Общо финансови разходи	1	13	1 972	858	985	Общо разходи за дейността	47	184	2 255	1 476	1 164	Резултат преди облагане с данъци	-46	-162	4 377	-1 476	-1 154	Разходи за данъци	0	0	0			Резултат след облагане с данъци	-46	-162	4 377	-1 476	-1 154	Нетна печалба/загуба за периода	-46	-162	4377	-1476	-1154	Нетна печалба/загуба (лв.) на акция	-0.07	-0.26	7.10	-2.40	-1.87
Приходи в хил.лв.	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.6.2015	30.6.2016																																																																																																																																																																																																								
Нетни приходи от продажби на продукцията	0	0	0	0	0																																																																																																																																																																																																								
Нетни приходи от продажби на стоки	0	0	0	0	0																																																																																																																																																																																																								
Нетни приходи от продажби на услуги	0	22	17	0	8																																																																																																																																																																																																								
Нетни приходи от продажби на други	1	0	0	0	0																																																																																																																																																																																																								
Нетни приходи от продажби	1	22	17	0	8																																																																																																																																																																																																								
Приходи от финансираня	0	0	0	0	0																																																																																																																																																																																																								
Финансови приходи	0	0	6615	0	2																																																																																																																																																																																																								
Общо приходи от дейността	1	22	6632	0	10																																																																																																																																																																																																								
Извънредни приходи	0	0	0	0	0																																																																																																																																																																																																								
Общо приходи	1	22	6632	0	10																																																																																																																																																																																																								
Нетна печалба/загуба за периода	-46	-162	4377	-1476	-1154																																																																																																																																																																																																								
Нетна печалба/загуба на акция	-0.07	-0.26	7.10	-2.40	-1.87																																																																																																																																																																																																								
Разходи в хил.лв.	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.6.2015	30.6.2016																																																																																																																																																																																																								
Разходи за материали																																																																																																																																																																																																													
Разходи за външни услуги	42	155	250	103	161																																																																																																																																																																																																								
Разходи за амортизации				498																																																																																																																																																																																																									
Разходи за възнаграждения	4	9	25	13	13																																																																																																																																																																																																								
Разходи за осигуровки		4	7	4	5																																																																																																																																																																																																								
Балансова стойност на продадени активи																																																																																																																																																																																																													
Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство	0	0	0																																																																																																																																																																																																										
Други	0	3	1																																																																																																																																																																																																										
Общо разходи по икономически елементи	46	171	283	618	179																																																																																																																																																																																																								
Разходи за лихви		13	0	858	950																																																																																																																																																																																																								
Отрицателни разлики от операции с финансови активи	0	0	0																																																																																																																																																																																																										
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	1	0	0																																																																																																																																																																																																										
Други (вкл. преоценки на инвестиционни имоти)	0	0	1972		35																																																																																																																																																																																																								
Общо финансови разходи	1	13	1 972	858	985																																																																																																																																																																																																								
Общо разходи за дейността	47	184	2 255	1 476	1 164																																																																																																																																																																																																								
Резултат преди облагане с данъци	-46	-162	4 377	-1 476	-1 154																																																																																																																																																																																																								
Разходи за данъци	0	0	0																																																																																																																																																																																																										
Резултат след облагане с данъци	-46	-162	4 377	-1 476	-1 154																																																																																																																																																																																																								
Нетна печалба/загуба за периода	-46	-162	4377	-1476	-1154																																																																																																																																																																																																								
Нетна печалба/загуба (лв.) на акция	-0.07	-0.26	7.10	-2.40	-1.87																																																																																																																																																																																																								

<p>Разходите за дейността нарастват в последните години като достигат 2 255 хил. лв за 2015 г. поради други финансови разходи за 1 972 хил. лв., които се формират основно от разходи за лихви по банкови кредити в размер на 1 961 хил.лв. Сред разходите по икономически елементи най-голям дял заемат разходите за външни услуги, които се покачват поради придобиването на множество инвестиционни имоти през 2014 и 2015 г. и съответния ръст в обема на дейността извършваната от обслужващите дружества.</p> <p>Счетоводният резултат за 2013 г. е загуба в размер на 46 хил. лв, а за 2014 г. загубата достига 162 хил. лв поради ръст в разходите за външни услуги. През 2015 г. е реализирана печалба в размер на 4 377 хил. лв поради отчетени приходи от преценка на инвестиционни имоти за 6 615 хил. лв.</p>					
Капиталова структура на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ					
в хил.лв.	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.6.2015	30.6.2016
А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ					
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	64	64	64	103	64
II. Инвестиционни имоти	210	22893	39732	33757	40101
III. Биологични активи	0	0	0	0	0
IV. Нематериални активи	1	1	0	0	0
V. Търговска репутация	0	0	0	0	0
VI. Финансови активи	0	0	0	0	0
VII. Търговски и други вземания	0	0	0	0	0
VIII. Разходи за бъдещи периоди	0	0	0	0	0
IX. Активи по отсрочени данъци	0	0	0	0	0
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX):	275	22958	39796	33860	40165
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ					
I. Материални запаси	0	0	0	0	0
II. Търговски и други вземания	53	6867	387	910	12009
III. Финансови активи	0	0	0	0	0
IV. Парични средства и парични еквиваленти	75	508	228	37	20
V. Разходи за бъдещи периоди	0	114	60	119	60
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б"(I+II+III+IV+V)	128	7489	675	1066	12089
ОБЩО АКТИВИ (А + Б):	403	30447	40471	34926	52254
в хил.лв.	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	30.6.2015	30.6.2016
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ					
I. Основен капитал	616	616	616	616	616
II. Резерви		0	0	5065	0
III. Финансов резултат	-235	-397	3980	-1873	2826
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	381	219	4596	3808	3442
Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ					
	0	0	0	0	0
В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ					
I. Търговски и други задължения	0	29640	33140	29640	45140
II. Други нетекущи пасиви	0	0	0	0	0
III. Приходи за бъдещи периоди	0	0	0	0	0
IV. Пасиви по отсрочени данъци	0	0	0	0	0
V. Финансирания	0	0	0	0	0
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В" (I+II+III+IV+V):	0	29640	33140	29640	45140
Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ					
I. Търговски и други задължения	22	588	2735	1478	3672
II. Други текущи пасиви	0	0	0	0	0
III. Приходи за бъдещи периоди	0	0	0	0	0
IV. Финансирания	0	0	0	0	0
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):	22	588	2735	1478	3672
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):	403	30447	40471	34926	52254
<p>Съгласно одитирания финансов отчет на дружеството към 31.12.2015 г. балансовата стойност на активите възлиза на 40 471 хил.лв., спрямо 30 447 хил.лв към 31.12.2014 г. и 403 хил.лв към края на 2013 г. Към 30.06.2016 г. дружеството разполага с активи на стойност 52 254 хил.лв.</p> <p>През разглеждания период активите нарастват поради придобиването на инвестиционни имоти, както и в резултат на извършена преценка на инвестиционни имоти за 6 615 хил. лв през 2015 г.</p> <p>През разглеждания период собствения капитал се увеличава до над 4 млн. лв след реализирана печалба през 2015 г., но към 30.06.2016 г. е в размер на 3.4 млн. лв. Нетекущите пасиви се увеличават до 45.1 млн. лв поради ръст на задълженията по получени заеми от банки и небанкови финансови институции и задълженията по сключен през месец май 2016 г. облигационен заем.</p>					
Б.8	Емитентът не изготвя проформа финансова информация.				
Б.9	Емитентът не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.				
Б.10	Одиторските доклади върху отчетите на „Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ за 2013 г., 2014 г. и 2015 г. не съдържат квалификации.				

Б.11	За целия разглеждан исторически период и към датата на изготвяне на настоящия документ, Дружеството не е разполагало с достатъчно оборотен капитал. С оглед промяна на тази структура (финансиране придобиването на нетекущи активи с текущи пасиви) и продължаване на своето бизнес развитие, необходимите за целта средства ще бъдат осигурени чрез настоящото първично публично предлагане в случай на негов успех.
Б.12 до Б.50	Не се прилагат
РАЗДЕЛ В - ЦЕННИ КНИЖА	
В.1	Предмет на публично предлагане 5 546 250 (пет милиона петстотин четиридесет и шест хиляди двеста и петдесет) бр. обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на Дружеството. Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си - право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Международният номер за идентификация на акциите на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ (ISIN код) е: BG1100026076 . Акциите ще се предлагат само в Република България и няма да бъдат предмет на международно предлагане.
В.2	Емисията акции от увеличението на капитала „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ е деноминирана в български лева. Номиналната стойност на предлаганите акции е 1 (един) лев и емисионната им стойност е 3.00 (три) лева.
В.3	Регистрираният капитал на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ е в размер на 616 250 лв. и е разпределен в 616 250 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях. Всички акции са изцяло платени.
В.4	<p>Всяка обикновена акция на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционални с номиналната стойност на акцията.</p> <p>Право на дивидент Дивидендите се разпределят по решение на Общото събрание на акционерите с право на глас по предложение на Съвета на директорите. Дружеството не може да изплаща на своите акционери авансово суми срещу дивидендите преди окончателното приемане на годишния финансов отчет по реда на Търговския закон и Устава на Дружеството. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация (вж. по-долу). Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90 % от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 ЗДСИЦ. Дивидентите се изплащат на акционерите в срок 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година. Изплащането на дивидента се извършва по банков път със съдействието на Централния депозитар. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в посочения срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивидендите остават в Дружеството. Няма ограничения и специални процедури за непробиваващи държатели.</p> <p>Право на глас Правото на глас възниква с пълното изплащане на емисионната стойност и вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. (Купувачът на акции, вписан в регистъра на Централния депозитар на 13-тия ден преди Общото събрание, няма да може да гласува; правото на глас по тези акции може да бъде упражнено от предишния им притежател). Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата (14 дни преди Общото събрание). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва в Общото събрание и да упражни правото си на глас, след надлежната му легитимация (лична карта за физическите лица; удостоверение за актуално състояние на акционер - юридическо лице и съответно легитимиране на неговия представител). Притежателите на правото на глас участвуват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно, издадено от съответния акционер, което да бъде за конкретното общо събрание и да има минимално съдържание, определено по закон. При увеличение на капитала на Дружеството всеки акционер има право да придобие част от акциите от всяка допълнителна емисия от същия клас, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението. Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а когато решението за увеличението на капитала се взема от Съвета на директорите - лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на оповестяване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а от ЗППЦК. При увеличаване на капитала на Дружеството чрез записване на акции се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Среду всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.</p> <p>Право на дял от печалбите на Емитента Дивидендите се изплащат, ако според проверения и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на Дружеството, фонд „Резервен“ и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или Устав. Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90 % от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 ЗДСИЦ. Дивидентите се изплащат на акционерите в срок 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година.</p> <p>Право на ликвидационен дял Обикновената акция на Дружеството дава право на ликвидационен дял, пропорционален с номиналната стойност на акцията. Това право е условно - то възниква и може да бъде упражнено, само в случай че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество. С право на ликвидационен дял разполагат само лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството. Дружеството се прекратява по решение на Общото събрание на акционерите и в другите предвидени в закона и Устава случаи. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява с изтичането на общия 5-годишен давностен срок. Всяка акция дава и допълнителни права, произтичащи от основните, както следва: <ul style="list-style-type: none"> ■ право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избран в органите на управление; ■ право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободното им получаване при поискване; ■ право да обжалва пред съда решения на Общото събрание, противоречащи на закона или Устава. </p>

	<p>Права на миноритарните акционери: Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството могат:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица; ■ да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на Дружеството; ■ да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролатори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си; ■ да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред; ■ да включат нови въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на вече свикано Общо събрание на акционерите по реда на чл. 223а от Търговския закон. <p>Акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството, могат след обявяване в търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание, съгласно чл. 223а от ТЗ. Уставът на „Рой Пропърти Фънд“ АД СИЦ не предвижда други особени права и привилегии по акциите, предмет на публично предлагане. Правата, предоставяни от акциите, предмет на настоящото публично предлагане, не могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа или от разпоредбите на договор или друг документ.</p> <p>Условия за обратно изкупуване Съгласно чл. 22, ал. 4 от ЗДСИЦ, Дружеството не може да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.</p> <p>Условия за конвертиране Няма издадени конвертируеми ценни книжа.</p>
В.5	<p>Издадените от „Рой Пропърти Фънд“ АД СИЦ акции се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им и по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Правилникът на „Централен депозитар“ АД (ЦД) и Правилата на БФБ (вж. по-долу). Прехвърлянето на акциите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в Централния депозитар. Търговията с акции на Дружеството на регулиран пазар ще се извършва на БФБ чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на БФБ. Търговията с акции от капитала на „Рой Пропърти Фънд“ АД СИЦ може да се извършва и извън регулиран пазар при спазване на изискванията на приложимата нормативна уредба и Правилника на ЦД. За да закупят или продадат акции на БФБ, инвеститорите следва да подадат съответните нареждания за покупка или продажба до инвестиционния посредник, с който имат сключен договор. След сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и за извършване на сълъмента, с което акциите се прехвърлят от продавача на купувача. Страните по сделки с акции от капитала на Дружеството, предварително сключени пряко между тях, страните по сключен договор за дарение с предмет акции от капитала на Дружеството, както и наследниците на починал акционер, ползват услугите на инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, относно вписването на прехвърлянето в регистрите на „Централен депозитар“ АД, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на акциите.</p> <p>Съгласно чл. 35, ал. 1 от Наредба № 38 на КФН, инвестиционните посредници имат задължение да изискват от клиентите си, съответно от техните пълномощници, да декларират дали:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. притежават вътрешна информация за финансовите инструменти, за които се отнася нареждането и за техния емитент, ако финансовите инструменти, за които се отнася нареждането или на базата, на които са издадени финансовите инструменти - предмет на нареждането, се търгуват на регулиран пазар; 2. финансовите инструменти - предмет на нареждането за продажба или за замяна, са блокирани в депозитарната институция, в която се съхраняват, дали върху тях е учреден залог или е наложен запор; 3. сделката - предмет на нареждането, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти. <p>Съответният инвестиционен посредник проверява (освен в случаите, изрично посочени в приложимата нормативна уредба като изключения от това правило) в депозитарната институция дали финансовите инструменти, за които се отнася нареждането за продажба, са налични по подметката на неговия клиент, дали са блокирани и дали върху тях е учреден залог или е наложен запор.</p> <p>Съответният инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане на негов клиент, ако клиентът, съответно неговият пълномощник, откаже да подаде декларация по чл. 35, ал. 1 от Наредба № 38, или декларира, че сделката - предмет на нареждането, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти. Отказът по изречение първо се удостоверява с отделен документ, подписан от клиента. Съответният инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждането, ако е декларирано или ако установи, че финансовите инструменти - предмет на нареждане за продажба, са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. Тази забрана не се прилага по отношение на заложените финансови инструменти, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи или залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Съгласно чл. 38, ал. 4 от ЗПФИ инвестиционен посредник, който сключва извън регулиран пазар и многостранна система за търговия с акции, допуснати до търговия на регулиран пазар (в т.ч. и акциите от капитала на „Рой Пропърти Фънд“ АД СИЦ), е длъжен да оповести публично информация за вида, емисията, броя и единичната цена на финансовите инструменти - предмет на сделката, за валутата на сделката, датата и часа на сключването ѝ, като посочи, че сделката е сключена извън регулиран пазар и многостранна система за търговия.</p>
В.6	<p>След приключване на публичното предлагане на акциите и в 7-дневен срок от вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър, Дружеството ще подаде заявление до КФН за вписване на издадената емисия акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН. След решението на КФН за вписване на емисията в регистъра, Дружеството ще подаде заявление за регистриране на емисията акции за търговия на „БФБ - София“ АД. Търговията с акциите може да започне на определената от Съвета на директорите на БФБ дата, след регистрация на емисията нови акции на Емитента. Очаква се търговията с нови акции да започне на или около 23.09.2016 г. (Определянето на тази дата се основава на допускането, че (1) сроковете по графика на публичното предлагане се спазват без забава и (2) процедурите при съответните институции ще протекат в най-кратки срокове съобразно практиката им. Точната дата може да бъде преди или след посочената дата.)</p> <p>Сделките с акции, издадени от публично дружество, регистрирано в България, са детайлно уредени в Закона за публичното предлагане на ценни книжа и наредбите по прилагането му, в Правилата на БФБ и Правилника на Централния депозитар. От 1 ноември 2007 г. ЗППЦК се измени с влизането в сила и на Закона за пазарите на финансови инструменти от 2007 г., въвеждащ изискванията на Директива 2004/39/ЕИО за пазарите на финансови инструменти, като в частност отпада условното сделки с акции на публични дружества да се извършват задължително на регулиран пазар на ценни книжа.</p>
В.7	<p>Дружеството не е разпределяло дивиденди от учредяването си. Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90 % от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 ЗДСИЦ.</p>
В.8 до В.22	<p>Не се прилага</p>

РАЗДЕЛ Г - РИСКОВЕ

Г.1	<p>Предметът на дейност на „Рой Пропърти Фънд“ АД СИЦ, съгласно неговия устав е набиране на средства чрез емитиране на ценни книжа и инвестиране на набраните средства в недвижими имоти. Оперативните и финансовите резултати на Дружеството са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който Дружеството оперира.</p> <p>Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от страна на Емитента.</p> <p>Макроикономическата обстановка в България оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Понижение на пазарните цени на недвижимите имоти; • Понижение на равнището на наемите; • Повишаване на застрахователните премии; • Ниска ликвидност на инвестициите в имоти; • Повишена конкуренция; • Рискове при отдаването под наем; • Риск от непокрити от застраховките загуби; • Рискове, свързани с използването на дългово финансиране. <p>Основната част от активите на Дружеството са инвестирани в недвижими имоти. Поради това, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително размера на наемите или арендата и други свързани услуги (застраховки, поддръжка, административни разходи и т.н.), има определящ ефект върху финансовия резултат на Дружеството и стойността на неговите активи.</p> <p align="center"><i>Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти</i></p> <p>Част от реализираните от „Рой Пропърти Фънд“ АД СИЦ приходи са от продажба на придобитите от него имоти. В този смисъл пазарните цени на недвижимата собственост оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Евентуален спад на цените на недвижимите имоти би намалил капиталовата печалба на Дружеството и може да окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент за акционерите и на пазарната цена на акциите на Емитента. Бавното икономическо възстановяване от последните няколко години доведе до промяна в нагласите към пазара на недвижими имоти, като допринесе за отпадане на спекулативните инвеститори и реализиране само на икономически издържани инвестиционни проекти. Осъществяването на покупко-продажби на имоти е трудно поради очаквания за ръст на цените от страна на продавачите. От друга страна банките и купувачите станаха по- предпазливи с инвестициите си в сектора на недвижими имоти, което води до финансиране предимно на стабилни проекти с разумни очаквания. Едва в последната година се забелязва повишен апетит за риск, подкрепян от общия спад на лихвените равнища.</p> <p>Състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти дава основание да очакваме постепенно стабилизиране на цените имотите в средносрочен план, при сравнително нисък риск от съществено понижаване на цените за дълъг период от време.</p> <p align="center"><i>Намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване</i></p> <p>Евентуално намаление на средните нива на наемите/плащанията по договори за предоставяне на ползване (лизинг, аренда, управление) в България може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на Дружеството. Намаляването на пазарните нива на наемите, съответно на другите периодични плащания, ще повлияе негативно върху тази част от приходите на Дружеството, които ще бъдат реализирани от отдаване на придобитите от него недвижими имоти под наем, съответно ще се отрази отрицателно върху печалбата му и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. „Рой Пропърти Фънд“ АД СИЦ минимизира този риск чрез диверсификация на инвестициите в различни видове недвижими имоти, а също и на географски принцип, чрез покупка в различни региони, както и чрез сключване на дългосрочни договори за предоставяне на ползване. Евентуален спад на равнищата на наемите влияе негативно и в случаите когато Дружеството реализира приходи от продажба на притежаваните недвижими имоти, доколкото съществена част от инвеститорите в имоти ги придобиват с цел отдаване под наем. Ако очакваните от тях доходи от наем/предоставяне за ползване спаднат, при равни други условия това ще повлияе отрицателно на цената, която те са склонни да заплатят, за да придобият даден имот. Това би довело до спад на търсенето на недвижими имоти и съответно до понижаване на техните цени. Дружеството се стреми да намали косвения риск от потенциално намаление на наемните равнища като придобива специфични имоти, доходността от които е по- малко вероятно да спадне. Рискът се минимизира и чрез анализ на очакваните равнища на търсене и предлагане и избягване на инвестиции в силно конкурентните сегменти от пазара.</p> <p align="center"><i>Рискове, свързани с увеличаване на цените на строителството</i></p> <p>Доколкото значителна част от активите на Дружеството са и ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради и/или ремонт на вече построени, повишението на цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали, при равни други условия ще се отрази негативно на рентабилността на Дружеството. „Рой Пропърти Фънд“ АД СИЦ се стреми да намали тези разходи, посредством провеждането на конкурси при избора на проектант и изпълнители на проектите, както и посредством формирането на по-големи по размер поръчки, напр. групирането на няколко по-малки проекта в по-голям пул или сключването на дългосрочни рамкови договори, договори за изграждане на обекти „до ключ“ при предварително фиксирани цени, с цел договарянето на максимално атрактивни цени при спазването на определени критерии за качество.</p>
-----	---

Рискове, свързани с повишаване на застрахователните премии

Дружеството застрахова притежаваните от него имоти. Повишаването на застрахователните премии за недвижимите имоти, при равни други условия ще се отрази негативно на печалбата на Дружеството. Поради малкия относителен размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. За намаляване на тези разходи Дружеството търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, включително като провежда конкурси между застрахователни компании и ползва услугите на застрахователни брокери и агенти.

Рискове, свързани с конкуренцията на пазара на недвижими имоти

Към настоящия момент пазарът на недвижими имоти в България се характеризира с бавно възстановяване на търсенето на имоти, водещо до относително слаб инвеститорски интерес. С възвръщането към ръст на пазара, инвеститорите също ще започнат да се завръщат и конкуренцията между тях за ограничените обекти за инвестиране ще се засили. Конкуренцията между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др може да доведе до значително повишаване на цените на недвижимите имоти, и по специално на незастроените парцели и до ограничаване на атрактивните възможности за инвестиране. В резултат на това очакваната доходност и нивото на възвръщаемост на новите инвестиции на „Рой Пропърти Фънд“ АД СИЦ може да намалее.

Рискове от забава при придобиването на имоти

Дружеството ще инвестира набрания капитал в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане в определен период на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството се инвестират в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от закона. Най-вероятно доходът, получен от тези инвестиции ще бъде по-нисък, отколкото при инвестирането в имоти, което ще намали общата възвращаемост от инвестициите на Дружеството. За контролиране на този риск, Дружеството извършва планиране на паричните потоци като се търси гъвкавост в размера на получените заемни средства с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

Рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти

Инвестициите в недвижими имоти се характеризират с ниска ликвидност, което се изразява в невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради относително ниската ликвидност възможностите на Дружеството да актуализира инвестиционния си портфейл в зависимост от промяната на пазарните условия са силно ограничени. Дружеството не може да гарантира, че бързо и своевременно ще може да се освободи от дадена инвестиция, когато същата се окаже неуспешна или недостатъчно доходоносна. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде или отдаде под наем съответно да сключи договори за лизинг, аренда или управление на притежаваните от него недвижими имоти или че реализираните приходи ще надвишават цената за придобиване и развитие на недвижимите имоти. Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Дружеството е да се закупуват на недвижими имоти с атрактивно предназначение и разположение и сключване на договори за продажба, съответно дългосрочен наем/лизинг/аренда, непосредствено или успоредно с придобиването, за да се използват максимално съществуващите благоприятни пазарни условия. За посрещането на краткосрочни нужди от парични средства част от активите на Дружеството ще бъдат вложени в свръхликвидни инструменти (парични средства в каса, безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове и ценни книжа с остатъчен срок до падежа до 90 дни). Дружеството управлява ликвидността чрез методите на непрекъснато наблюдение и прогнозиране на паричните потоци. „Рой Пропърти Фънд“ АД СИЦ възнамерява да поддържа открити условни кредитни споразумения (овърдрафт по разплащателна сметка, стенд-бай кредитни споразумения), които допълнително да осигуряват средства за финансиране и да ограничат възможностите за възникване на ликвидна криза.

Рискове при отдаването под наем/лизинг/аренда

Част от приходите на Дружеството се формира от получени наеми от отдаване на активите, включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно месечните си задължения. Неизпълнението на някой от наемателите би имало негативен ефект върху приходите от оперативна дейност. Ако това продължи значителен период от време е възможно Дружеството да не може да покрива плащанията по евентуалните облигационни и банкови заеми. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Дружеството смята да диверсифицира своя портфейл от недвижими имоти и да работи с голям брой наематели, така че неизпълнението на задълженията от страна на някой от тях да не се отрази на общото състояние на Дружеството. С цел минимизиране на разглеждания риск се предвижда извършване на анализ на финансовото състояние и перспективи на потенциалните наематели с продължителен срок на договорите и значителен обем на плащания към Дружеството.

Свободни имоти и необходимост от преустройство

Възможно е в известни периоди от време, за част от закупените от Дружеството недвижими имоти да липсват наематели. В тези случаи Дружеството няма да получава доход за периода, в който имотът е незает. Част от собствеността би могла да бъде преустроена така, че да отговаря на изискванията на конкретни наематели, но впоследствие това да затрудни отдаването ѝ на нов наемател и/или да изисква допълнителни разходи за преустройство. С оглед минимизирането на тези рискове, Дружеството възнамерява да инвестира приоритетно в имоти с висока степен на заетост, както и в имоти, чието преотдаване под наем или продажба няма да налага значителни преустройства. Дружеството ще извършва редовно наблюдение върху състоянието на имотите и срочността на сключените договори, предвижда се и по-продължителен период на предизвестие за прекратяване, като това ще позволи предварителното планиране на разходите за преустройство и подобрения и намаляване на периода, през който имота остава свободен.

	<p>Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти</p> <p>Инвестиционната стратегията на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ предвижда значителна част от набрания собствен и заеман капитал да се влагат в изграждане/ремонтиране на недвижими имоти. Поради това Дружеството носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурни планове и регулации, и в рамките на договорените срокове. Неизпълнението от страна на строителна фирма може да предизвика необходимост от предприемане на съдебни действия. Невъзможността на изпълнителя обаче може да бъде предизвикана и от фактори извън неговия контрол. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Настъпване на събития като описаните по-горе биха имали значителен отрицателен ефект върху доходността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За минимизирането на този риск Дружеството проучва внимателно потенциалните си контрагенти и сключва договори с такива, за които има достатъчно основания да се счита, че са в състояние да извършат възлаганата работа качествено, в срок и в рамките на предвидения бюджет.</p> <p>Риск от непокрити от застраховки загуби</p> <p>Съгласно чл. 17 ал. 2 на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството застрахова всеки недвижим имот веднага след придобиването му. Видът на застрахователните рискове и размерът на застрахователните обезщетения се определят от Съвета на директорите съгласно неговата преценка за икономическата оправданост и в съответствие с възприетите най-добри практики в сектора. Сключването от Дружеството застраховки покриват задължително рисковете „пожар“ и „природни бедствия“. Въпреки това, Дружеството е изложено на риск от определени щети или загуби, в резултати от събития, които няма да бъдат покрити от застраховка, било поради икономическа неоправданост от поддържането на подобни застраховки (напр. срещу риск „терористичен акт“) или поради факта, че не се предлагат съответните застрахователни продукти. Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестициите в съответния недвижим имот капитал.</p> <p>Рискове, свързани с използването на дългово финансиране</p> <p>„Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг под формата на кредити. Това излага Дружеството на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденди.</p> <p>Повишаването на пазарните лихвените проценти по заемите влияе върху дейността на Дружеството в два аспекта. От една страна повишаването на лихвените проценти по заемите има ограничаващ ефект върху инвестиционната активност, в т.ч. и върху инвестициите в недвижими имоти. Това съответно би имало неблагоприятен ефект върху цените на недвижимите имоти и върху наемните нива. От друга страна, рисковете свързани с повишаване на лихвените проценти имат и пряко неблагоприятно въздействие върху Дружеството, поради привлеченото финансиране под формата на банкови заеми, които Дружеството използва. Увеличаване на лихвените нива по заемите, би довело до увеличаване на разходите за лихви по заеми на Дружеството и съответно би имало неблагоприятен ефект върху цялостното финансово състояние на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ.</p> <p>Потенциални отговорности за замърсяване на околната среда</p> <p>Тези рискове обикновено се свързват със замърсяване на околната среда, напр. с използване в строителството на сградите на вредни за здравето на хората материали или закупуване на замърсени парцели земя и вменяване на Дружеството на задължение да отстрани минали замърсявания от притежаваните от него имоти. Тези рискове се контролират посредством внимателен предварителен анализ на имотите, в които Дружеството инвестира.</p>
Г.2	Не се прилага
Г.3	<p>Рискови фактори характерни за акциите предмет на публичното предлагане</p> <p>Рискът при инвестирането в ценни книжа се свързва с несигурността и невъзможността за точно предвиждане на бъдещи ефекти, тяхната посока на развитие и влияние върху желаните резултат - очакваната възвращаемост от направената инвестиция. Дружеството не гарантира, че ще бъде в състояние да изпълни инвестиционните си цели за осигуряване на редовно разпределяне на годишни дивиденди и за увеличение на нетната стойност на активите, разпределена на една акция. „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ не може да предвиди дали акциите, регистрирани на „Българска фондова борса – София“ АД, ще се търгуват над или под нетната стойност на активите, разпределени на една акция.</p> <p>Пазарната цена на акциите на дружеството зависи както от нетната стойност на активите, така и от други фактори - търсене и предлагане, резултати от дейността на предприятието, сравнение с доходността и представянето на други дружества.</p> <p>Ценови риск</p> <p>След допускането до регулиран пазар, цената на акциите на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на акции на борсата, от финансовите резултати на Дружеството, от оповестените новини и събития. Вследствие на тези фактори цената на акциите може да нараства или намалява. Рискът за акционерите на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ се изразява във възможността за реализиране на загуби вследствие на колебанията в цените на акциите. Тези колебания могат да бъдат резки и дългосрочни.</p> <p>Цените на борсово търгуваните акции като цяло се влияят от политическата обстановка в страната и региона, промените в провежданата икономическа политика на правителството, промените в законодателството и инвестиционния климат. Акциите на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ също биха могли да променят пазарната си цена в резултат на въздействието на тези фактори.</p> <p>Дружеството не би могло и не гарантира, че цената на предлаганите от него обикновени акции ще се повиши във времето. „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ няма да осъществява обратно изкупуване на ценните книжа с цел запазване или повишаване на текущите пазарни цени.</p>

Ликвиден риск

Ликвидният риск за инвеститорите се изразява в несигурността за наличието на активно пазарно търсене на акциите на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ през определен период. В резултат на липсата на активна търговия и слабия интерес към акциите на Дружеството, цената им може да се понижи, а акционерите да реализират загуби. Инвеститорите следва да имат предвид, че в даден момент при липса на адекватно пазарно търсене могат да не успеят да продадат всички или част от акциите си на желаната от тях цена. Нивото на ликвидност на акциите на Дружеството зависи както от тяхната атрактивност, така и от общото състояние на капиталовия пазар в страната.

Инфлационен риск

Инфлационният риск представлява вероятност от повишаване на общото равнище на цените в икономиката, в следствие на което намалява покупателната способност на местната валута - лева. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите.

Инвестирането в ценни книжа се смята за основен инструмент за застраховане срещу инфлационен риск, тъй като нарастването на общото равнище на цените води и до нарастване на пазарната стойност на притежаваните от дружеството реални активи, а от там - до повишаване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция.

Валутен риск

Валутният риск, който носят акциите на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ, произтича от това, че те са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат. Евентуално обезценяване на лева би довело до намаляване на доходността от инвестирането в акции на Дружеството. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на акциите.

Фактът, че българският лев законово е фиксиран към еврото, елиминира до голяма степен валутния риск и обуславя движение на лева спрямо останалите международни валути, подчинено изцяло на поведението на общата европейска валута. До премахването на системата на валутен борд в страната, валутният риск при инвестиране в акции на Дружеството ще бъде сведен до риска от обезценка на еврото.

Липса на гаранция за изплащане на дивидент

Изплащането на дивидент зависи от финансовото състояние на Дружеството, съответно от реализирането на положителен финансов резултат от дейността. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, минимум 90 % от реализираната чиста печалба за годината се разпределя под формата на дивидент. Печалбата, формирана от преценка на активите, не подлежи на разпределяне за дивиденти, тъй като няма получен реален паричен поток.

Риск от разводняване на капитала

„Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съгласно българското законодателство и правилата на фондовата борса, Дружеството е длъжно да предложи тези обикновени акции на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от новите акции, съответстващи на дела им в капитала преди увеличението. Независимо от това, настоящите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции, което ще доведе до „разводняване“ на текущото им участие в капитала на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ, т.е. техният дял в Дружеството ще се намали. В случай, че не упражнят полагащите им се права, настоящите акционери ще бъдат компенсирани за разводняването на техния дял с постъпленията от продажбата на техните права на пода на „БФБ-София АД, като по този начин не се накърняват техните интереси.

През последните три години „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ не е извършвало увеличения на капитала чрез емитиране на нови акции.

Конвертиране на облигации в акции, ако такова се извърши, може да има „разводняващ ефект“ за акционерите на дружеството. Към настоящия момент Дружеството не е емитирало конвертируеми облигации.

Риск от промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа

Към датата на изготвяне на настоящия документ 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 ценни книжа в посока на увеличаване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби.

Риск, свързан с българския пазар на ценни книжа

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на регулативните стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на други пазари на ценни книжа, което от своя страна може да повлияе на пазара на акциите.

„Българска фондова борса-София“ АД е значително по-малка и по-слабо ликвидна от пазарите на ценни книжа в Европейския регион, Великобритания, САЩ и други страни.

В тази връзка, много малък брой дружества представляват голяма част от пазарната капитализация и значителна част от търгуваните обеми на борсата. Пазар с ниска ликвидност е уязвим от спекулативна дейност. Ниската ликвидност води и до други затруднения, като прекомерна волатилност. Цените на акциите могат да бъдат манипулирани с относително малки като обем (стойност) сделки. Следователно няма гаранция, че акциите на дружеството ще се търгуват активно, а ако това се случи, може да нарастне волатилността на цената им.

Значителни сделки с акции на дружеството, които може да повлияят на тяхната пазарна цена.

Ако значителен брой акции се предложат за продажба, борсовата цена на акциите на Дружеството може да се понижи. Продажби на допълнителни акции след предлагането могат да засегнат неблагоприятно пазарната цена на акциите. Очакването, че такива значителни продажби могат да настъпят, може да се отрази неблагоприятно върху търговията с акциите. Такива продажби могат също да изправят „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ пред затруднение при последващо евентуално издаване на нови акции.

	<p>Риск, свързан с неуспешното осъществяване на публичното предлагане</p> <p>Съществува риск подписката за записване на акции от увеличението на капитала на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ да приключи неуспешно. В този случай ръководството на Емитента ще разгледа алтернативни варианти за финансиране, чрез които да бъде подкрепена капиталовата позиция на дружеството. При неуспешна подписка, инвеститорите няма да могат да получат записаните от тях в периода на публичното предлагане акции, като всички плащания ще им бъдат възстановени без обаче да им бъде предоставена каквато и да било допълнителна компенсация за периода, по време на който те не са могли да разполагат с предоставените за заплащане на акциите парични средства, респективно за всякакви допълнителни разходи и/или ангажменти, които са поели във връзка с публичното предлагане.</p>																		
	РАЗДЕЛ Д - ПРЕДЛАГАНЕ																		
Д.1	<p>Прогнозните нетни постъпления от емисията при условие, че цялата емисия бъде записана, са в размер на 16 612 451 /шестнадесет милиона шестстотин и дванадесет хиляди четиристотин петдесет и един/ лева.</p> <p>Прогнозните нетни постъпления от емисията при условие, че бъде записан минималния размер от 1 250 000 / един милион двеста и петдесет хиляди / броя акции, са в размер на 3 723 701 /три милиона седемстотин двадесет и три хиляди седемстотин и един/ лева..</p> <p>В следващата таблица са посочени по статии основните разходи, пряко свързани с публичното предлагане на ценните книжа и не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството.</p> <p>Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството. Посочени са тези разходи, които се очаква да възникнат във връзка с увеличението на капитала.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Приблизителни разходи, свързани с настоящата емисия акции</th> <th style="text-align: right;">Стойност</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Публикация на съобщение за увеличение на капитала в два централни ежедневника и оповестяване в ТР /обща прогнозна стойност/</td> <td style="text-align: right;">1 700 лв.</td> </tr> <tr> <td>Такса за потвърждение на проспект за първично публично предлагане при увеличение на капитала от Комисия за финансов надзор</td> <td style="text-align: right;">5 000 лв.</td> </tr> <tr> <td>Такса за присвояване на ISIN код на емисията права</td> <td style="text-align: right;">72 лв.</td> </tr> <tr> <td>Такса за депозиране на емисията акции в ЦД</td> <td style="text-align: right;">1 012 лв.</td> </tr> <tr> <td>Такса към БФБ – София за допускане до търговия на новата емисия</td> <td style="text-align: right;">500 лв.</td> </tr> <tr> <td>Вписване в ТР на увеличението на капитала</td> <td style="text-align: right;">15 лв.</td> </tr> <tr> <td>Възнаграждение на инвестиционния посредник</td> <td style="text-align: right;">18 000 лв.</td> </tr> <tr> <td>Общо</td> <td style="text-align: right;">26 299 лв.</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Посочените разходи са с прогнозен характер</i></p> <p>Общите разходи на акция, изчислени като общият размер на разходите, пряко свързани с настоящото публично предлагане на ценни книжа (26 299 лв.), се раздели на броя ценни книжа са както следва:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0.0047 лева на акция при условие че бъдат записани всички предложени 5 546 250 бр.; • 0.007 лева на акция при условие че бъдат записани минималния брой акции (1 250 000 бр). <p>Всички посочени в таблицата разходи са за сметка на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ. Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на инвестиционния посредник, разплащателните институции, „Българска фондова борса - София“ АД, „Централен депозитар“ АД, свързани със закупуването на правата и записването на акциите на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ.</p>	Приблизителни разходи, свързани с настоящата емисия акции	Стойност	Публикация на съобщение за увеличение на капитала в два централни ежедневника и оповестяване в ТР /обща прогнозна стойност/	1 700 лв.	Такса за потвърждение на проспект за първично публично предлагане при увеличение на капитала от Комисия за финансов надзор	5 000 лв.	Такса за присвояване на ISIN код на емисията права	72 лв.	Такса за депозиране на емисията акции в ЦД	1 012 лв.	Такса към БФБ – София за допускане до търговия на новата емисия	500 лв.	Вписване в ТР на увеличението на капитала	15 лв.	Възнаграждение на инвестиционния посредник	18 000 лв.	Общо	26 299 лв.
Приблизителни разходи, свързани с настоящата емисия акции	Стойност																		
Публикация на съобщение за увеличение на капитала в два централни ежедневника и оповестяване в ТР /обща прогнозна стойност/	1 700 лв.																		
Такса за потвърждение на проспект за първично публично предлагане при увеличение на капитала от Комисия за финансов надзор	5 000 лв.																		
Такса за присвояване на ISIN код на емисията права	72 лв.																		
Такса за депозиране на емисията акции в ЦД	1 012 лв.																		
Такса към БФБ – София за допускане до търговия на новата емисия	500 лв.																		
Вписване в ТР на увеличението на капитала	15 лв.																		
Възнаграждение на инвестиционния посредник	18 000 лв.																		
Общо	26 299 лв.																		
Д.2а	<p>Прогнозните нетни постъпления от емисията при условие, че цялата емисия бъде записана, са в размер на 16 612 451 /шестнадесет милиона шестстотин и дванадесет хиляди четиристотин петдесет и един/ лева.</p> <p>Прогнозните нетни постъпления от емисията при условие, че бъде записан минималния размер от 1 250 000 / един милион двеста и петдесет хиляди / броя акции, са в размер на 3 723 701 /три милиона седемстотин двадесет и три хиляди седемстотин и един/ лева.</p> <p>Сумата на нетните приходи от настоящото публично предлагане ще бъде използвана за увеличаване на портфейла от качествени активи с цел постигане на диверсификация и намаляване на бизнес риска. Дружеството планира да осъществи инвестиции с цел подобряване на качеството на притежаваните/ новопридобитите активи и повишаване на тяхната стойност преди бъдещата им реализация. Приоритетен за осъществяване от дружеството е инвестиционен проект Вип Апарта Хотел Комплекс „Гранд хотел Драгалевци“. За горепосоченият проект е изготвен 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 управление на проекта е сключен договор с реновираната продължителна мениджмънт компания в областта на строителството „Савантелбул България“.</p> <p>Разпределение на набраните средства от емисията по приоритети</p> <p>В случай, че бъде записан минималният брой акции (1 250 000 бр. акции), при който предлагането се счита за успешно, „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ планира да използва привлечените средства единствено за преустройство на хотелски комплекс – Вип Апарта Хотел Комплекс „Гранд хотел Драгалевци“, гр. София.</p> <p>В случай, че бъде записан максималният брой акции (5 546 250 бр. акции), „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ планира да използва привлечените средства за финансиране на преустройство на хотелски комплекс – Вип Апарта Хотел Комплекс „Гранд хотел Драгалевци“, гр. София и хотел Делфин, гр. Варна.</p> <p>В случай, че бъде записан минималният брой акции (1 250 000 бр. акции), при който предлагането се счита за успешно, бъдещата дейност на дружеството ще се финансира както със собствени средства, така и с привлечени.</p> <p>В случай, че увеличението на капитала е неуспешно или се запише капитал в по- малък размер от максималния, финансирането на посочените по-горе инвестиции ще се осъществят чрез продажби на инвестиционни имоти и привлечени средства. В този случай е възможно реализирането на предвидените инвестиции в по-дълъг времеви период.</p> <p>Съветът на Директорите на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ си запазва правото за промени в посоченото разпределение на средствата в случай на промяна в икономическата конюнктура в страната.</p>																		
Д.2б	Не се прилага																		

Д.3	<p>При увеличаване на капитала на публично дружество чрез издаване на нови акции, на основание чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК, задължително се издават права по смисъла на §1, т.3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, като срещу всяка съществуваща акция се издава 1 (едно) право. Правата дават възможност да се запише определен брой акции на публично дружество, във връзка с прието решение за увеличаване на капитала.</p> <p>При настоящото увеличаване на капитала на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ, срещу една притежавана акция от акционерите се издава едно право. Срещу всяко 1 право, акционерите или третите лица, придобили 1 право имат право да запишат 9 (девет) акции от настоящата емисия с емисионна стойност 3.00 (три) лева.</p> <p>Всяко лице, притежател на права, може да запише най-малко 1 (една) акция от настоящата емисия, и най-много такъв брой акции, равен на броя притежавани от него права умножени по 9 (девет).</p> <p>Всички лица, които желаят да запишат акции от новата емисия на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ, следва първо да придобият права.</p> <p>Настоящите акционери придобиват правата безплатно, по описания по-горе ред. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на организирания от „Българска фондова борса - София“ АД пазар на права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от „Българска фондова борса - София“ АД явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата.</p> <p>Ако акционерите на Дружеството искат да запишат допълнително акции, над притежаваните от тях права, те могат да закупят права чрез сделка на организирания от „Българска фондова борса - София“ АД пазар на права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от „Българска фондова борса - София“ АД явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата.</p> <p>В случай, че притежателят на правата не иска да запише акции от настоящото предлагане срещу всички или част от притежаваните от него права, той може да предложи неизползваните права за продажба по правилата описани в т. 5.1.3.</p> <p>Правото да участват в увеличението на капитала на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ имат лицата, вписани в книгата на акционерите на Дружеството на 7 (седмия) ден от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал.1 от ЗППЦК. На следващия работен ден „Централен депозитар“ АД открива сметки за права на акционерите на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ, като всеки от тях има възможност да придобие такава част от новите акции, която съответства на дела му в капитала преди увеличението.</p> <p>След обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК, регулираният пазар, на който се търгуват акциите, незабавно оповестява последната дата за сключване на сделки с тях, в резултат на които приобретателят на акциите има право да участва в увеличението на капитала. За периода, в който акциите се прехвърлят с право за участие в увеличението на капитала, регулираният пазар може да прилага особени правила относно ценови ограничения за подаваните поръчки или котировки и за сключените сделки.</p> <p>Общ брой на акциите, предлагани за записване и продажба при условията на първично публично предлагане</p> <p>Общият брой на предлаганите акции е 5 546 250 (пет милиона петстотин четиридесет и шест хиляди двеста и петдесет) броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност 3.00 (три) лева всяка. Подписката се счита за успешно приключила, ако са записани най-малко 1 250 000 броя от предлаганите акции. В противен случай, направените вноски, срещу записаните акции се връщат на лицата, които са ги направили в едномесечен срок от уведомяването, което изпраща Емитентът до КФН за резултата от подписката, съгласно чл. 84, ал. 3 от ЗППЦК.</p> <p>Период на предлагането. Условия и ред за записване на акциите, включително условия за попълване на формуляри и представяне на документи от инвеститорите</p> <p>След потвърждение на настоящия Проспект от КФН, „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърляне на правата и за записване на акциите, регистрационния номер на издаденото от КФН потвърждение на Проспекта за първично публично предлагане на акциите от увеличението на капитала, мястото, времето и начина за запознаване с Проспекта.</p> <p>В съответствие с изискването на чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ ще оповести съобщението за публичното предлагане в Търговския регистър при Агенция по вписванията и ще го публикува в два централни ежедневника - „Сегга“ и „Телеграф“ и на интернет страниците на емитента (http://roi-property-fund.com) и инвестиционния посредник (www.aval-in.com) най-малко 7 дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записване на акциите. В случай че датите на оповестяване на съобщението в Търговския регистър, публикуването му във всеки един от двата централни ежедневника и на интернет страниците на емитента и инвестиционния посредник не съвпадат, за начална дата на публичното предлагане се счита най-късната между тези дати (чл. 92а, ал. 3 от ЗППЦК). Датата, на която най-рано могат да се запишат акции от настоящата емисия, е начало на подписката.</p> <p>Началната дата, от която започва да тече срокът за прехвърлянето на правата е вторият работен ден, следващ изтичането на 7 календарни дни от началната дата на публичното предлагане.</p> <p>Крайният срок за прехвърляне на правата е 15 дни след началната дата за прехвърляне на права. В случай, че срокът изтича в неработен ден, съгласно правилата на Закона за задълженията и договорите, за крайна дата за прехвърляне на правата се счита първият следващ работен ден.</p> <p>Прехвърлянето на правата се извършва на пода на „Българска фондова борса - София“ АД. На 5-ия работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата, Дружеството предлага чрез упълномощения инвестиционен посредник „Авал Ин“ АД, на Регулиран пазар, за продажба при условията на явен аукцион неупражнените права. Следователно акционерите, притежатели на права, както и лицата, закупили права в срока за прехвърлянето на правата, могат да запишат акции от предлаганата емисия до изтичането на срока за прехвърляне на правата. Лицата, закупили права на организирания явен аукцион, могат да запишат акции до изтичане на срока за записване на акции.</p> <p>Началната дата за записване на акции съвпада с датата, от която започва прехвърлянето на правата - вторият работен ден, следващ изтичането на 7 календарни дни от началната дата на публичното предлагане. Началото на срока за записване на акции съвпада с началото на срока за прехвърляне на правата.</p> <p>Срокът за записване на акции изтича 15 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата. В случай, че крайният срок за записване на акции изтича в неработен ден, то за крайна дата за записване на акциите се счита първият следващ работен ден.</p> <p>Място за записване на акциите - Упълномощения инвестиционен посредник е ИП „Авал Ин“ АД, гр. София, гр. София 1303, бул. "Тодор Александров 73". Акции могат да бъдат записани на адреса на инвестиционния посредник, всеки работен ден от 10:00 до 16:00 часа, лице за контакт: Христо Терзиев, тел. (+359 2) 980 48 25, e-mail: office@aval-in.com.</p> <p>Не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок за записване на акции.</p> <p>Записването на акции се извършва, като за целта притежателите на права подават заявки по образец при ИП „Авал Ин“ АД или при инвестиционните посредници, членове на „Централен депозитар“ АД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. Подаването на заявка за записване на акции, става при спазване на изискванията за подаване на нареждане за сделки с финансови инструменти, установени в Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.</p> <p>Юридическите лица подават заявката чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице. Към писмената заявка се прилагат:</p> <ul style="list-style-type: none"> • удостоверение за актуално състояние на заявителите - юридически лица.
-----	--

Чуждестранни юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи:

- документ за самоличност на физическите лица - законни представители на юридическото лице. Инвестиционният посредник задържа заверено копие от представения документ за самоличност;
- нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника - при подаване на заявка чрез пълномощник. Инвестиционният посредник задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират чрез документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката или чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. Инвестиционният посредник задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

При подаване на заявката до инвестиционен посредник, при който се водят клиентските сметки за притежаваните от клиентите права, същият уведомява незабавно „Авал Ин“ АД за постъпилата заявка.

По искане на инвестиционния посредник, до който е подадена заявката за записване на акции от настоящата емисия, „Централен депозитар“ АД блокира съответния брой права, по клиентската подсметка на притежателя им.

Ред за удължаване на сроковете за предлагане на правата и акциите

Сроковете за прехвърляне на правата и записване на акциите могат да бъдат удължени еднократно от „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ с до 60 дни, като се внесат съответните поправки в настоящия Проспект и се уведоми КФН. Съгласно чл. 84, ал. 2 от ЗППЦК, „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ и упълномощеният инвестиционен посредник незабавно обявяват в КФН, по местата на подписката, както и в средствата за масово осведомяване, за удължаването на срока на подписката.

Броят на предлаганите ценни книжа не подлежи на промяна.

Всяко лице може да запише най-малко 1 (една) акция и най-много такъв брой акции, който е равен на броя притежавани от него права умножени по 9 (девет).

Оттегляне на заявките

Съгласно § 1, т. 10 от ДР на ЗППЦК записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Инвеститърът не може да оттегли заявката си за записване на акции.

Инвеститърът има право да се откаже от ценните книжа по реда и при условията на чл. 85 от ЗППЦК само при наличие на съществени промени в Проспекта. Отказът в този случай се извършва с писмена декларация подадена при инвестиционния посредник, при който са били записани ценните книжа.

Условия, ред и срок за плащане на записаните акции и за получаване на удостоверителните документи за направените вноски

Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва в банката депозитар - „Алианц банк България“ АД с адрес: гр. София, 1202 бул. "Мария Луиза" 79, по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително посочена в Съобщението за публично предлагане по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните акции най-късно до изтичането на последния ден от подписката. Платежното нареждане или вноската бележка трябва да посочват името (наименованието) на лицето, записващо акции, неговото ЕГН (ЕИК) (за български лица) и броя на записаните акции.

Набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписването на увеличаването на капитала в търговския регистър (чл. 89, ал. 2 от ЗППЦК).

Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка), който инвеститърът получава от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума срещу записаните акции.

След вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ регистрира емисията акции в „Централен депозитар“ АД.

Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на Подписката, „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ уведомява Комисията за финансов надзор в срок от 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал.12 от ЗППЦК) и предприема необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър, а след това - за регистрация на новата емисия акции в „Централен депозитар“ АД, в регистъра на КФН и подава заявление за допускане на емисията за търговия на „Българска фондова борса - София“ АД.

Ако до крайния срок на подписката бъдат записани най-малко 1 250 000 броя от предлаганите акции, подписката се счита за успешно приключила и капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции.

Увеличаването на капитала на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ с права изключва възможността за записване на повече от предложените акции и за конкуренция между заявките.

В случай, че до крайния срок на подписката не бъдат записани акции до минималния размер от 1 250 000 броя от предлаганите акции, увеличаването на капитала ще се счита за неуспешно. В този случай „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ уведомява КФН за резултата от подписката до изтичането на седем дни след крайния ѝ срок. В случай на отказ увеличението на капитала да бъде вписано в Търговския регистър, към Агенция по вписванията, „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ уведомява КФН до изтичането на седем дни след постановяване на отказа. В деня на уведомлението по предходните изречения, съгласно чл. 89, ал. 4 от ЗППЦК, Емитентът уведомява банката за резултата от подписката и публикува на интернет страницата си (<http://roi-property-fund.com>) и тази на инвестиционния посредник (www.aval-in.com), както и в двата централни ежедневника - „Сега“ и „Телеграф“ покана към лицата, записали акции, съдържаща реда и условията за връщане на набраните суми. В същия ден Емитентът ще заяви поканата по предходното изречение за обявяване в Търговския регистър. Набраните суми се връщат на лицата, записали акции, в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката лихви, ако са налице такива. Условията и редът за връщане на сумите се съдържат в поканата към записалите акции лица.

Условия, ред и дата за публично обявяване на резултатите от подписката, съответно от продажбата на ценните книжа

Емитентът уведомява заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ на КФН, относно резултата от първичното публично предлагане на акциите от настоящата емисия, в срок от три работни дни от приключване на Подписката, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на акции. При успешно приключило публично предлагане, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл.30, ал. 1, т. от ЗКФН.

В 7-дневен срок от приключването на Предлагането, „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ ще изпрати и уведомление до КФН и „Българска фондова борса - София“ АД относно резултата от него, съдържащо информация относно датата на приключване; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по Предлагането, включително и платените такси. Към уведомлението Емитентът ще приложи изискваните от Закона документи. В същия срок, посочените обстоятелства ще бъдат оповестени чрез публикации в ежедневниците в-к „Сега“ и в-к „Телеграф“ и на интернет страниците на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ и на „Авал Ин“ АД.

Условия, ред и срок за получаване на записаните акции (за прехвърляне на акциите по сметки в Централния депозитар на лицата, които са ги записали, и за получаване на удостоверителните документи за акциите)

След вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър, Дружеството регистрира емисията акции в „Централен депозитар“ АД като заявява регистрирането на новите акции по клиентски подсметки на акционерите, придобили нови акции на дружеството, при инвестиционния посредник, чрез който са упражнени правата. Издаването на депозитарни разписки се извършва от „Централен депозитар“ АД.

	<p>В 3-дневен срок от получаването им от „Централен депозитар“ АД разписките на клиенти, чийто акции са депозирани по клиентски подметки при „Авал Ин“ АД, се предават безсрочно от 9 до 17 ч. всеки работен ден на титулярите им или на упълномощени от тях с изрично нотариално заверено пълномощно лица в офиса на „Авал Ин“ АД. Лицата, записали акции чрез различен от „Авал Ин“ АД инвестиционен посредник получават депозитарните си разписки от последния при същите предпоставки и ред. Надвнесените суми се възстановяват от съответния клон на банката, където са направени вноските, по указан от инвеститора начин - по сметка или на каса (при спазване ограниченията на Закона за ограничаване на плащания в брой) в срок 30 дни след датата на уведомлението по чл. 112б, ал.12 ЗППЦК.</p> <p>Ред и срок за връщане на внесените парични средства за записаните, съответно закупени, акции, ако публичното предлагане приключи неуспешно</p> <p>Ако подписката приключи неуспешно, Дружеството уведомява в 3-дневен срок КФН, по реда на чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК. В деня на уведомлението до КФН, Емитента информира банката, където е открита набирателната сметка, за резултата от подписката, публикува в два централни ежедневника („Сегга“ и „Телеграф“) и на интернет страниците на емитента (http://roi-property-fund.com) и инвестиционния посредник (www.aval-in.com) покана към лицата записали акции и обявява по местата на подписката, условията и реда за връщане на набраните суми. Внесените суми, заедно с начислените от банката лихви, ако има такива, ще бъдат възстановявани на инвеститорите в срок от 30 дни от уведомлението по чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК чрез превод по посочена от тях банкова сметка. В случай, че увеличаването на капитала не бъде вписано в Търговския регистър, Дружеството уведомява Комисията за финансов надзор в 7 (седем) дневен срок от постановяването на отказа.</p> <p>Посочване кога и при какви обстоятелства публичното предлагане може да бъде отменено или спряно и дали отмяната може да възникне след започване на търговията</p> <p>КФН, съответно Заместник-председателят, може да спре публичното предлагане за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, както и да забрани публичното предлагане, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на ЗППЦК или актовете по прилагането му са нарушени.</p> <p>В периода между издаване на потвърждение на Проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговия на регулиран пазар, Дружеството е длъжно най-късно до изтичане на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържанието се в Проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение към Проспекта и да го предостави на КФН.</p> <p>КФН може да откаже да одобри допълнението към Проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай Комисията може да спре окончателно публичното предлагане по реда на чл. 212 от ЗППЦК.</p> <p>„Българска фондова борса - София“ АД, съгласно разпоредбите на чл. 91 от ЗПФИ, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговията финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в правилника за дейността на Борсата, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара.</p> <p>КФН, съответно Заместник-председателят, съгласно разпоредбите на чл. 118, ал.1, т. 4 и 9 от ЗПФИ, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговията финансови инструменти, когато се установи, че инвестиционен посредник, негови служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции, лица, които сключват сделки за сметка на посредника, както и лица, притежаващи квалифицирано участие, са извършили или извършват дейност в нарушение на този закон, на актовете по прилагането му, на правилника или други одобрени от заместник-председателя вътрешни актове на регулираните пазари на финансови инструменти, на решения на КФН или на заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от Комисията или от заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите.</p> <p>Съгласно разпоредбата на чл. 212, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК когато установи, че поднадзорни лица, техните служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции или сключват сделки за сметка на поднадзорни лица, както и лица, притежаващи 10 или над 10 на сто от гласовете в общото събрание на поднадзорни лица, са извършили или извършват дейност в нарушение на ЗППЦК, на актовете по прилагането му, на решения на комисията или на Заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от комисията или от Заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите, комисията, съответно Заместник-председателят, може да спре за срок до 10 последователни работни дни или да спре окончателно продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа.</p> <p>Съгласно разпоредбата на чл. 37, ал. 1, т. 2 от ЗСПЗФИ, за предотвратяване и преустановяване на административните нарушения по цитирания закон, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на контролна дейност от комисията или от Заместник-председателя, или при застрашаване интересите на инвеститорите, Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ може да спре търговията с определени финансови инструменти.</p>
Д.4	<p>При увеличаване на капитала на публично дружеството настоящите акционери имат право на предпочитително придобиване на част от новите акции, съответстваща на дела им в капитала преди увеличението.</p> <p>Акционерите, лицата закупили права в срока за прехвърляне на права, както и по време на организирания явен аукцион, могат да ги упражнят и да запишат срещу тях акции. Всяко лице може да запише най-малко една акция и най-много такъв брой акции, който е равен на придобитите права умножен по 9 (девет).</p> <p>Възможността за записване на повече от предложените акции от броя притежавани права и за конкуренция между заявките е изключена.</p> <p>В случай, че лице, закупило права на аукциона не ги упражни и/или лице записало акции не заплати емисионната им стойност, при указаните по-горе условия, акциите остават незаписани и никой друг притежател на права не може да ги запише.</p> <p>Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори, като право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно седем дни след оповестяване на съобщението за увеличаване на капитала на Дружеството в Търговския регистър. Всички инвеститори могат при равни условия да участват в увеличаването на капитала на Дружеството чрез закупуването на права и придобиването на акции срещу тях в рамките на определените срокове.</p> <p>Всички акции от настоящото увеличение на капитала на Дружеството се предлагат за записване единствено на територията на Република България</p> <p>Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, членове на Съвета на директорите на Емитента, настоящи или бивши служители на емитента).</p> <p>Емитентът няма информация дали акционерите със значително участие или членовете на Съвета на директорите възнамеряват да придобият от предлаганите акции.</p> <p>Емитентът няма информация относно намерението на някое лице да придобие повече от 5% от предлаганите акции.</p> <p>Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник не са и не възнамеряват да определят предварително съотношения, траншове и допълнително количество акции които да бъдат разпределяни между отделните инвеститори.</p> <p>Не се предвижда записване на акции, превишаващо размера на предварително определените параметри на Подписката и не е налице опция „green shoe“ за превишаване на Подписката.</p>

Д.5	Акциите от увеличението на капитала на „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ се предлагат за записване от името и за сметка на Дружеството. Правата могат да се предлагат за продажба, както от акционерите с права, вписани в регистъра на Централния депозитар на 7-ия ден след оповестяване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК, така и от лицата придобили права чрез покупка на вторичния пазар. Не са налице споразумения за замразяване на капитала.																																														
Д.6	<p>През последните 5 /пет/ години не са издавани акции на членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица или опции, с които те да имат правото да придобият акции в бъдеще. Членовете на Съвета на директорите нямат право да придобиват ценни книжа от предстоящата емисия при различни от обявената емисионна стойност на акция или условия, различни от тези на публичното предлагане.</p> <p>Съгласно Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Размерът на участието на акционерите може да бъде намален в резултат на бъдещо увеличение на капитала на Дружеството от Общото събрание на акционерите. В случай, че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от размера на активите му, възможно е да се стигне до намаляване на стойността на активите на 1 акция на Дружеството. Настоящите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции.</p> <p>Балансова стойност на една акция на Дружеството по данни на междинен неаудитиран финансов отчет към 30.06.2016г.</p> <table border="1" data-bbox="272 510 1385 651"> <tr> <td>Обща сума на активите (хил.лв.)</td> <td>52 254</td> </tr> <tr> <td>Общо задължения (хил.лв.)</td> <td>48 812</td> </tr> <tr> <td>Балансова стойност на нетните активи (хил.лв.)</td> <td>3 442</td> </tr> <tr> <td>Брой на акциите в обръщение (бр.)</td> <td>616 250</td> </tr> <tr> <td>Балансова стойност на една акция (лв.)</td> <td>5.585</td> </tr> </table> <p>Източник: Междинен неаудитиран финансов отчет на „РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ към 30.06.2016 г.</p> <p>Балансовата стойност на една акция на Дружеството към 30.06.2016 г. (датата на последния междинен неаудитиран финансов отчет) е в размер на 5.585 лв., докато емисионната стойност на една нова акция е 3.00 лв. Следователно при настоящото увеличение, съгласно разпоредбите на § 1, т. 8 от Наредба № 2, се наблюдава разводняване стойността на акциите.</p> <p>Таблица 8 представя разводняването на балансовата стойност на една акция ако приемем, че новите акции са напълно записани и са издадени към 30.06.2016 г. След приспадане на разходите по публичното предлагане, балансовата стойност на една акция от Емитента към 30.06.2016 г. би била 3.25 лв. на акция. Изчисленията са направени на база издаване на 5 546 250 бр. нови акции по емисионна стойност от 3.00 лв. на нова акция, т.е. пълния размер на новата емисия. Разводняването е в размер на -- 41.80% на акция.</p> <p>Таблица 9 представя разводняването на балансовата стойност на една акция ако приемем, че новите акции са записани в минималния брой и са издадени към 30 юни 2016 г. След приспадане на разходите по публичното предлагане, балансовата стойност на една акция от Емитента към 30 юни 2016 г. би била 3.83 лв. на акция. Изчисленията са направени на база издаване на 1 250 000 бр. нови акции по емисионна стойност от 3.00 лв. на нова акция, т.е. минималния размер на новата емисия. Разводняването е в размер на – 31.42% на акция. В таблиците по-долу са обобщени направените изчисления:</p> <p>Табл.8</p> <table border="1" data-bbox="272 994 1385 1317"> <tr> <td>1</td> <td>Емисионна стойност на една нова акция</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Балансова стойност на една акция към 30.06.2016 г.</td> <td>5.585</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Нарастване на балансовата стойност на една акция в резултат на увеличението на капитала, при допускане, че новите акции биха били издадени към 30.06.2016 г.. (4-2)</td> <td>-2.33</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Балансова стойност на една акция незабавно след увеличението на капитала при допускането, че новите акции са издадени към 30.06.2016 г.</td> <td>3.25</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Изменение на стойността на една акция за инвеститорите, придобили нови акции в предлагането (4-1)/1*100</td> <td>8.33%</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Разводняване на дела от капитала на една стара акция (4-2)/2 *100</td> <td>-41.80%</td> </tr> </table> <p>Табл.9</p> <table border="1" data-bbox="272 1361 1385 1684"> <tr> <td>1</td> <td>Емисионна стойност на една нова акция</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Балансова стойност на една акция към 30.06.2016 г.</td> <td>5.585</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Нарастване на балансовата стойност на една акция в резултат на увеличението на капитала, при допускане, че новите акции биха били издадени към 30.06.2016 г. (4-2)</td> <td>-1.755</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Балансова стойност на една акция незабавно след увеличението на капитала, при допускането че новите акции са издадени към 30.06.2016 г.</td> <td>3.83</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Изменение на стойността на една акция за инвеститорите, придобили нови акции в предлагането (4-1)/1*100</td> <td>27.67%</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Разводняване на дела от капитала на една стара акция (4-2)/2 *100</td> <td>-31.42%</td> </tr> </table> <p>Не се накръпват интересите на сегашните инвеститори, тъй като емисията се осъществява посредством издаването на права. По този начин всеки желаещ настоящ собственик на акции в „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ може да запази досегашния си дял в Дружеството при равностойно третиране на всички акционери. В случай че не упражнят полагащите им се права, настоящите акционери ще бъдат компенсирани за разводняването на техния дял с постъпленията от продажбата на техните права на пода на „БФБ-София АД през предвидения период за търгуване на правата, вкл. на явния аукцион организиран от Борсата за непродадените през периода за търгуване права.</p> <p>В случай, че не упражнят полагащите им се права, стойността на разводняването на дела на настоящите акционери би била 90% при записване на цялата предложена емисия и 66.98% при записване на минималния брой акции. Увеличението на капитала с права позволява на настоящите акционери, които не желаят да участват в увеличението на капитала, да продадат своите права в предвидения двуседмичен срок за търговия с тях, както и на последващия нарочен аукцион. Цената на правата би следвало в голяма степен да компенсира разводняването на техния дял с постъпленията от продажбата на техните права на пода на „БФБ-София АД.</p>	Обща сума на активите (хил.лв.)	52 254	Общо задължения (хил.лв.)	48 812	Балансова стойност на нетните активи (хил.лв.)	3 442	Брой на акциите в обръщение (бр.)	616 250	Балансова стойност на една акция (лв.)	5.585	1	Емисионна стойност на една нова акция	3.00	2	Балансова стойност на една акция към 30.06.2016 г.	5.585	3	Нарастване на балансовата стойност на една акция в резултат на увеличението на капитала, при допускане, че новите акции биха били издадени към 30.06.2016 г.. (4-2)	-2.33	4	Балансова стойност на една акция незабавно след увеличението на капитала при допускането, че новите акции са издадени към 30.06.2016 г.	3.25	5	Изменение на стойността на една акция за инвеститорите, придобили нови акции в предлагането (4-1)/1*100	8.33%	6	Разводняване на дела от капитала на една стара акция (4-2)/2 *100	-41.80%	1	Емисионна стойност на една нова акция	3.00	2	Балансова стойност на една акция към 30.06.2016 г.	5.585	3	Нарастване на балансовата стойност на една акция в резултат на увеличението на капитала, при допускане, че новите акции биха били издадени към 30.06.2016 г. (4-2)	-1.755	4	Балансова стойност на една акция незабавно след увеличението на капитала, при допускането че новите акции са издадени към 30.06.2016 г.	3.83	5	Изменение на стойността на една акция за инвеститорите, придобили нови акции в предлагането (4-1)/1*100	27.67%	6	Разводняване на дела от капитала на една стара акция (4-2)/2 *100	-31.42%
Обща сума на активите (хил.лв.)	52 254																																														
Общо задължения (хил.лв.)	48 812																																														
Балансова стойност на нетните активи (хил.лв.)	3 442																																														
Брой на акциите в обръщение (бр.)	616 250																																														
Балансова стойност на една акция (лв.)	5.585																																														
1	Емисионна стойност на една нова акция	3.00																																													
2	Балансова стойност на една акция към 30.06.2016 г.	5.585																																													
3	Нарастване на балансовата стойност на една акция в резултат на увеличението на капитала, при допускане, че новите акции биха били издадени към 30.06.2016 г.. (4-2)	-2.33																																													
4	Балансова стойност на една акция незабавно след увеличението на капитала при допускането, че новите акции са издадени към 30.06.2016 г.	3.25																																													
5	Изменение на стойността на една акция за инвеститорите, придобили нови акции в предлагането (4-1)/1*100	8.33%																																													
6	Разводняване на дела от капитала на една стара акция (4-2)/2 *100	-41.80%																																													
1	Емисионна стойност на една нова акция	3.00																																													
2	Балансова стойност на една акция към 30.06.2016 г.	5.585																																													
3	Нарастване на балансовата стойност на една акция в резултат на увеличението на капитала, при допускане, че новите акции биха били издадени към 30.06.2016 г. (4-2)	-1.755																																													
4	Балансова стойност на една акция незабавно след увеличението на капитала, при допускането че новите акции са издадени към 30.06.2016 г.	3.83																																													
5	Изменение на стойността на една акция за инвеститорите, придобили нови акции в предлагането (4-1)/1*100	27.67%																																													
6	Разводняване на дела от капитала на една стара акция (4-2)/2 *100	-31.42%																																													
Д.7	Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на инвестиционните посредници, чрез които подават заявки за записване на акции, „Българска фондова борса-София“ АД, „Централен депозитар“ АД и разплащателните институции, свързани със закупуването на правата и записването на акциите на Дружеството.																																														