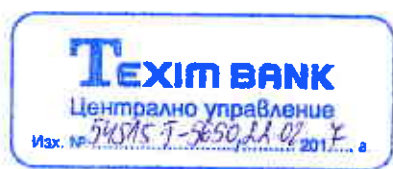


ТЕХИМ BANK

Централно управление



ДО
Комисия за Финансов Надзор,
ул. „Будапеща” № 16,
гр. София – 1000

КОПИЕ ДО
„Българска Фондова Бурса-София” АД,
ул. „Три уши” № 6,
гр. София – 1301

Уважаеми Господа,

В качеството си на довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадени от "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ, представяме доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Приложение: Съгласно текста!

22.02.2017 г.
гр. София

С Уважение:

Изпълнителен Директор:

/М. Видолонска/

Изпълнителен Директор:

/Ив. Дончев/



Доклад
на „Тексим Банк“ АД
в качеството ѝ на Довереник на облигационерите
на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ
ISIN код на емисията: BG2100006167
Борсов код на емисията: RPRA
Емитент: "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ
Период: 01.10.2016 г.- 31.12.2016 г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на „Тексим Банк“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ на 13.05.2016 г.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През четвъртото тримесечие на 2016г. "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ запазва предмета си на дейност: Набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и вещни 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.

1.1 Анализ на активите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ

Към 31.12.2016 г. активите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ нарастват с 87,27% спрямо 31.12.2015 г.

Активи	Q4 2016	Q4 2015	Q4 2016/ Q4 2015	% от активите към 31.12.2016 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	50251	39732	26,47%	66,30%
Разходи за придобиване на ДМА	64	64		0,08%
Други	1			0,00%
Нетекущи активи	50 316	39 796	26,43%	66,39%
Текущи активи				
Търговски и други вземания	18931	369	5030,35%	24,98%
Данъци за възстановяване	340	18	1788,89%	0,45%

Пари и парични еквиваленти	6140	228	2592,98%	8,10%
Предплатени разходи	64	60	6,67%	0,08%
Текущи активи	25 475	675	3674,07%	33,61%
Общо активи	75 791	40 471	87,27%	100,00%

Нетекущите активи бележат ръст спрямо 31.12.2015г. с 26,43% благодарение на повишението в графата „инвестиционни имоти“, а текущите отчитат ръст от 675 хил. лв. до 25 475 хил.лв., основно по линия на „търговски и други вземания“ и „пари и парични еквиваленти“.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ

Собствен капитал и пасиви	Q4 2016	Q4 2015	Q4 2016/ Q4 2015	% от СК и Пасивите към 31.12.2016 г.
	'000 лв.	'000 лв.		
Собствен капитал				
Акционерен капитал	6163	616	900,49%	8,13%
Резерви	11093	0		14,64%
Натрупана печалба (загуба)	4529	3980	13,79%	5,98%
Общо собствен капитал	21 785	4 596	374,00%	28,74%
Пасиви				
Нетекущи				
Дългосрочни заеми	41246	33140	24,46%	54,42%
Нетекущи пасиви	41 246	33 140	24,46%	54,42%
Текущи				
Задължения към персонала	0	2	-100,00%	0,00%
Краткосрочни заеми	9004	1335	574,46%	11,88%
Търговски и др задължения	255	107	138,32%	0,34%
Други задължения	3501	1291	171,19%	4,62%
Текущи пасиви	12 760	2 735	366,54%	16,84%
Общо пасиви	54 006	35 875	50,54%	71,26%
Общо собствен капитал и пасиви	75 791	40 471	87,27%	100,00%

Към 31.12.2016г. собствения капитал и пасивите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ нарастват с 87,27% спрямо 31.12.2015г.

Нетекущите пасиви се увеличават с 24,46% основно по линия на „дългосрочни заеми“, а текущите се повишават с 366,54%, основно по линия на „краткосрочни заеми“ и „други задължения“. През четвъртото тримесечие на 2016г. собствения капитал на Дружеството бележи ръст от 374%

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2016	Q4 2015	31.12.2016/ 31.12.2015
	‘000 лв.	‘000 лв.	
Приходи от продажби	21	17	23,53%
Други приходи	22	0	
Разходи за външни услуги	-401	-250	60,40%
Разходи за персонала	-109	-32	240,63%
Други разходи	-119	-1	11800,00%
Печалба от оперативна дейност	-586	-266	120,30%
Финансови приходи	3502	6615	-47,06%
Финансови разходи	-2367	-1972	20,03%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	549	4 377	-87,46%
Разходи за данъци			
Печалба/(Загуба) за периода	549	4 377	-87,46%

Към края на четвъртото тримесечие на 2016г. "Рой Пропърти Фънд" АД СИЦ реализира загуба от оперативна дейност в размер на 586 хил.лв., спрямо 266 хил.лв. към 31.12.2015 г. Наблюдава се спад на финансовите приходи от над 47%, съчетан с ръст на финансовите разходи от над 20% и в крайна сметка Дружеството реализира по-ниска печалба за периода в размер на 549 хил.лв. спрямо такава от 4 377 хил.лв. през съпоставимия период на миналата година.

1.4 Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди).

Показатели за ликвидност	Q4'2016	Q4'2015
Текуща ликвидност	1,9965	0,2468
Бърза ликвидност	1,9965	0,2468
Незабавна ликвидност	0,4812	0,0834

През четвъртото тримесечие на 2016г. всички разгледани показатели за ликвидност на емитента се подобряват спрямо края на 2015г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

Показателите за платежоспособността измерват степента на задлъжнялост на дружеството и възможностите ѝ да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q4'2016	Q4'2015
Дългосрочен дълг/Активи	0,5442	0,8189
Общ дълг/Активи	0,7126	0,8864
Общ дълг/Собствен капитал	2,4790	7,8057
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3,4790	8,8057

Към 31.12.2016г. всички разгледани показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на 2015г.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на вземането по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ е сключило застраховка при ЗПАД „Армеец“ в полза на „Тексим Банк“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите, с действие на полицата до датата на пълно погасяване на облигационния заем. През периода няма настъпили застрахователни събития по сключения застрахователен договор и застраховката е валидна.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Средствата, набрани от първичното частно пласиране, са използвани за придобиване на подценени недвижими имоти на територията на Р. България и за обезпечаване на успешната реализация на планираните за изпълнение и инвестиционните проекти на дружеството.

Лихвата по настоящата облигационна емисия е фиксирана на 5.0% проста годишна лихва.

Облигационния заем е за период от 8 години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на база на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция : ISMA Реален брой дни/Реален брой дни (ACT/ACT). Всички дължими до момента лихвени плащания по емисията са изплатени.

4 Финансови показатели.

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

-- Коефициент на максимална стойност на отношението „Пасиви/ Активи” от максимум 0.95. Към 31.12.2016 г. стойността на показателя е 0,71.

-- Коефициент на покритие на разходите за лихви, изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходи за лихви, се раздели на разходи за лихви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 1.05. Към 31.12.2016 г. стойността на показателя е 1,24.

-- Коефициент на текуща ликвидност, изчислен като общата сума на краткотрайните активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 0.5. Към 31.12.2016г. стойността на показателя е 1.996.

5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 2 от ЗППЦК.


Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.2 от ЗППЦК.

Предвид фактите и обстоятелства, изложени в доклада, може да бъде направен обоснован извод, че към 31.12.2016 г., "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ изпълнява точно и добросъвестно задълженията си към облигационерите, съгласно условията на сключения облигационен заем.

Изпълнителен Директор:


/М. Видолова/

Изпълнителен Директор:


/Ив. Дончев/

