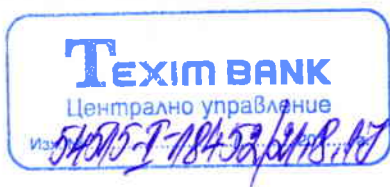


ТЕХИМ БАНК

Централно управление



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

КОПИЕ ДО
„Българска Фондова Борса-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!

18.08.2017 г.
гр. София

С Уважение:

Изпълнителен Директор: _____
/М. Видолова/

Изпълнителен Директор: _____
/Ив. Дончев/



Централно управление

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: 01.04.2017 г.- 30.06.2017 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 второто тримесечие на 2017г. "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 30.06.2017г. активите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ се покачват с 0,46% спрямо 31.03.2017 г.

Активи	Q2 2017	Q1 2017	Q4 2016	Q2 2017/ Q1 2017	% от активите към 30.06.2017 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.		
Нетекущи активи					
Инвестиционни имоти	62053	54136	50507	14.62%	84.99%
Разходи за придобиване на ДМА	103	64	64	60.94%	0.14%
Други	1	1	1	0.00%	0.00%
Нетекущи активи	62 157	54 201	50 572	14.68%	85.13%
Текущи активи					
Търговски и други вземания	10585	18380	18931	-42.41%	14.50%

Данъци за възстановяване	0	1	340	-100.00%	0.00%
Пари и парични еквиваленти	225	28	6138	703.57%	0.31%
Предплатени разходи	44	64	69	-31.25%	0.06%
Текущи активи	10 854	18 473	25 478	-41.24%	14.87%
Общо активи	73 011	72 674	76 050	0.46%	100.00%

Нетекущите активи бележат ръст спрямо 31.03.2017г. с 14,68% благодарение на повишението в графата „инвестиционни имоти“, а текущите отчитат спад от 41,24%, основно по линия на „търговски и други вземания“.

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

Собствен капитал и пасиви	Q2 2017	Q1 2017	Q4 2016	Q2 2017/	% от СК и Пасивите към 30.06.2017 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q1 2017	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	6163	6163	6163	0.00%	8.44%
Резерви	11092	11092	11092	0.00%	15.19%
Натрупана печалба (загуба)	6427	7532	4555	-14.67%	8.80%
Общо собствен капитал	23 682	24 787	21 810	-4.46%	32.44%
Пасиви					
Нетекущи					
Дългосрочни заеми	42810	42810	42810	0.00%	58.64%
Нетекущи пасиви	42 810	42 810	42 810	0.00%	58.64%
Текущи					
Задължения към персонала	7		0		0.01%
Краткосрочни заеми	3126	4741	7593	-34.06%	4.28%
Търговски и др задължения	3386	336	3837	907.74%	4.64%
Текущи пасиви	6 519	5 077	11 430	28.40%	8.93%
Общо пасиви	49 329	47 887	54 240	3.01%	67.56%
Общо собствен капитал и пасиви	73 011	72 674	76 050	0.46%	100.00%

Към 30.06.2017г. собствения капитал и пасивите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ се покачват с 0,46% спрямо 31.03.2017г.

Нетекущите пасиви остават без промяна, а текущите се повишават с 28,40%, основно по линия на „търговски и други задължения“. През второто тримесечие на 2017г. собствения капитал на Дружеството бележи спад от 4,46%, поради спад в натрупаната печалба.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2017	Q2 2016	Q1 2017	Q1 2016	30.06.2017/ 30.06.2016
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Промяна в справедливата ст-ст на инвест. имоти	3629		3629		****
Приходи от продажби на услуги	80	8	38	4	900.00%
Приходи от продажби на активи	59				****
Балансова ст-ст на продадените активи	-83				****
Приходи от лихви	1	2	1	2	-50.00%
Разходи за материали	-1				****
Разходи за външни услуги	-131	-161	-65	-82	-18.63%
Разходи за персонала	-47	-18	-26	-8	161.11%
Други разходи	-214	-35	-1	-6	511.43%
Печалба от оперативна дейност	3 293	-204	3 576	-90	****
Финансови приходи/разходи нето	-1421	-950	-599	-442	49.58%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	1 872	-1 154	2 977	-532	****
Разходи за данъци					
Печалба/(Загуба) за периода	1 872	-1 154	2 977	-532	****

Към края на второто тримесечие на 2017г. "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ реализира печалба от оперативна дейност в размер на 3 293 хил.лв., спрямо загуба от 204 хил.лв. към 30.06.2016г. Наблюдава се ръст на финансовите разходи (нето) от близо 50%, но в крайна сметка Дружеството реализира печалба за периода в размер на 1 872 хил.лв. спрямо загуба от 1 154 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	Q2'2017	Q1'2017	Q4'2016	Q4'2015
Текуща ликвидност	1.6650	3.6386	2.2290	0.2468
Бърза ликвидност	1.6650	3.6386	2.2290	0.2468
Незабавна ликвидност	0.0345	0.0055	0.5370	0.0834

През второто тримесечие на 2017г. всички разгледани показатели за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на март 2017г., с изключение на незабавната ликвидност, която бележи подобрене.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2'2017	Q1'2017	Q4'2016	Q4'2015
Дългосрочен дълг/Активи	0.5864	0.5891	0.5629	0.8189
Общ дълг/Активи	0.6756	0.6589	0.7132	0.8864
Общ дълг/Собствен капитал	2.0830	1.9319	2.4869	7.8057
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.0830	2.9319	3.4869	8.8057

Към 30.06.2017г. съотношението „дългосрочен дълг/активи“ се подобрява спрямо края на март 2017г., докато останалите разгледани показатели за платежоспособност на емитента се влошават.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на вземането по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем "Рой Пропърти Фънд" АД СИЦ 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).

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 30.06.2017 г. стойността на показателя е 0,68.

-- 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 30.06.2017 г. стойността на показателя е 2,61.

-- 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 30.06.2017г. стойността на показателя е 1,67.

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

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

Изпълнителен Директор: _____
/М. Видолова/

Изпълнителен Директор: _____
/Ив. Дончев/

