

ТЕКСИМ БАНК

Централно управление



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

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

Уважаеми дами и 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!

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: 01.04.2018 г.- 30.06.2018 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 2018г. "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 30.06.2018г. активите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ се понижават с 4,29% спрямо 31.03.2018г.

Активи	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q2 2018/	% от активите към 30.06.2018 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q1 2018	
Нетекущи активи					
Инвестиционни имоти	63474	63386	63386	0.14%	97.12%
Разходи за придобиване на ДМА	571	571	571	0.00%	0.87%
Нетекущи активи	64 045	63 957	63 957	0.14%	97.99%
Текущи активи					
Търговски и други вземания	1188	4239	4233	-71.97%	1.82%
Данъци за възстановяване	41			***	0.06%
Пари и парични еквиваленти	40	30	64	33.33%	0.06%
Предплатени разходи	44	64	64	-31.25%	0.07%
Текущи активи	1 313	4 333	4 361	-69.70%	2.01%
Общо активи	65 358	68 290	68 318	-4.29%	100.00%

Нетекущите активи се повишават с 0,14% спрямо 31.03.2018г. благодарение на повишението в графата „инвестиционни имоти“, а текущите отчитат спад от 69,70%, 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 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q2 2018/	% от СК и Пасивите към 30.06.2018 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q1 2018	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	6163	6163	6163	0.00%	9.43%
Резерви	11092	11092	11092	0.00%	16.97%
Натрупана печалба (загуба)	4811	4777	4708	0.71%	7.36%
Общо собствен капитал	22 066	22 032	21 963	0.15%	33.76%
Пасиви					
Нетекущи					
Дългосрочни заеми	34301	35386	36471	-3.07%	52.48%
Нетекущи пасиви	34 301	35 386	36 471	-3.07%	52.48%
Текущи					
Задължения към персонала					
Краткосрочни заеми	6239	6283	5972	-0.70%	9.55%
Търговски и др задължения	1936	3764	2952	-48.57%	2.96%
Данъчни задължения	816	825	960	-1.09%	1.25%
Текущи пасиви	8 991	10 872	9 884	-17.30%	13.76%
Общо пасиви	43 292	46 258	46 355	-6.41%	66.24%
Общо собствен капитал и пасиви	65 358	68 290	68 318	-4.29%	100.00%

Към 30.06.2018г. собствения капитал и пасивите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ се понижават с 4,29% спрямо 31.03.2018г.

Нетекущите пасиви бележат спад от 3,07% поради спад в стойността на дългосрочните заеми. Текущите също отчитат спад с 17,30%, основно по линия на „търговски и други задължения“. През второто тримесечие на 2018г. собствения капитал на Дружеството бележи ръст от 0,15%, поради ръст в натрупаната печалба.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2018	Q2 2017	Q1 2018	Q1 2017	30.06.2018/
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	30.06.2017
Промяна в справедливата ст-ст на инвест. имоти	750	3629		3629	-79.33%
Приходи от продажби на услуги	102	80	51	38	27.50%
Приходи от продажби на активи	690	59			1069.49%
Балансова ст-ст на продадените активи	-662	-83			697.59%

Други приходи	480		480		***
Приходи от лихви		1		1	***
Разходи за материали	-2	-1	-1		100.00%
Разходи за външни услуги	-162	-131	-81	-65	23.66%
Разходи за персонала	-42	-47	-21	-26	-10.64%
Други разходи	-12	-214	-1	-1	-94.39%
Печалба от оперативна дейност	1 142	3 293	427	3 576	-65.32%
Финансови приходи/разходи нето	-1039	-1421	-358	-599	-26.88%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	103	1 872	69	2 977	-94.50%
Разходи за данъци					
Печалба/(Загуба) за периода	103	1 872	69	2 977	-94.50%

Към края на второто тримесечие на 2018г. "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ реализира печалба от оперативна дейност в размер на 1 142 хил.лв., спрямо печалба от 3 293 хил.лв. към 30.06.2017г. Значителният спад в печалбата се дължи на голяма промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти, които към края на отчетния период са оценени на 750 хил. лв., а към края на юни 2017г. са били в размер на 3 629 хил. лв. Наблюдаваме спад на финансовите разходи (нето) с 26,88%. В крайна сметка Дружеството регистрира печалба за периода в размер на 103 хил.лв., спрямо печалба от 1 872 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	Q2'2018	Q1'2018	Q4'2017	Q3'2017
Текуща ликвидност	0.1460	0.3985	0.4412	1.4356
Бърза ликвидност	0.1460	0.3985	0.4412	1.4356
Незабавна ликвидност	0.0044	0.0028	0.0065	0.0102

През второто тримесечие на 2018г. всички разгледани показатели за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на март 2018г., с изключение на незабавната ликвидност, която бележи подобрение.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2'2018	Q1'2018	Q4'2017	Q3'2017
Дългосрочен дълг/Активи	0.5248	0.5182	0.5338	0.5798
Общ дълг/Активи	0.6624	0.6774	0.6785	0.6822
Общ дълг/Собствен капитал	1.9619	2.0996	2.1106	2.1463
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.9619	3.0996	3.1106	3.1463

Към 30.06.2018г. съотношението „дългосрочен дълг/активи“ се влошава спрямо края на март 2018г., докато останалите разгледани показатели за платежоспособност на емитента се подобряват.

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). Към датата на настоящия доклад "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ е извършило всички дължими лихвени плащания по облигационния заем.

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 30.06.2018 г. стойността на показателя е 0,66.

-- 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 30.06.2018 г. стойността на показателя е 1,10.

-- 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 30.06.2018г. стойността на показателя е 0,15.

5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

Изпълнителен Директор: _____
/М. Видолова/

Изпълнителен Директор: _____
/Ив. Дончев/

