

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. Видопова/

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: 01.10.2018 г.- 31.12.2018 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 четвъртото 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 31.12.2018г. активите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ се повишават с 3,65% спрямо 30.09.2018г.

Активи	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q4 2018/ Q3 2018	% от активите към 31.12.2018 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекущи активи					
Инвестиционни имоти	55704	64224	63474	-13.27%	82.76%
Разходи за придобиване на ДМА	1404	571	571	145.88%	2.09%
Нетекущи активи	57 108	64 795	64 045	-11.86%	84.84%
Текущи активи					
Търговски и други вземания	8390	78	1188	10656.41%	12.46%
Данъци за възстановяване			41		0.00%
Пари и парични еквиваленти	1769	44	40	3920.45%	2.63%
Предплатени разходи	43	22	44	95.45%	0.06%
Текущи активи	10 202	144	1 313	6984.72%	15.16%
Общо активи	67 310	64 939	65 358	3.65%	100.00%

Нетекущите активи се понижават с 11,86% спрямо 30.09.2018г., благодарение на понижението в графа „инвестиционни имоти“, а текущите отчитат значителен ръст със сумата от 10 058 хил. лв., 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	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q4 2018/	% от СК и Пасивите КЪМ 31.12.2018 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q3 2018	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	6163	6163	6163	0.00%	9.16%
Резерви	11092	11092	11092	0.00%	16.48%
Натрупана печалба (загуба)	11643	4836	4811	140.76%	17.30%
Общо собствен капитал	28 898	22 091	22 066	30.81%	42.93%
Пасиви					
Нетекущи					
Дългосрочни заеми	32130	33276	34301	-3.44%	47.73%
Нетекущи пасиви	32 130	33 276	34 301	-3.44%	47.73%
Текущи					
Задължения към персонала					
Краткосрочни заеми	5605	5984	6239	-6.33%	8.33%
Търговски и др задължения	677	3531	1936	-80.83%	1.01%
Данъчни задължения		57	816	***	***
Текущи пасиви	6 282	9 572	8 991	-34.37%	9.33%
Общо пасиви	38 412	42 848	43 292	-10.35%	57.07%
Общо собствен капитал и пасиви	67 310	64 939	65 358	3.65%	100.00%

Към 31.12.2018г. собствения капитал и пасивите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ се повишават с 3,65% спрямо 30.09.2018г.

Нетекущите пасиви бележат спад от 3,44% поради спад в стойността на дългосрочните заеми. Текущите отчитат спад от 34,37%, основно по линия на „търговски и други задължения“. През четвъртото тримесечие на 2018г. собствения капитал на Дружеството бележи ръст от 30,81%, поради ръст в натрупаната печалба.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2018	Q4 2017	Q3 2018	Q3 2017	31.12.2018/
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	31.12.2017
Промяна в справедливата ст-ст на инвест. имоти		3629	1500	3629	***
Приходи от продажби на услуги	205	190	154	154	7.89%
Приходи от продажби на активи	17414	606	690	59	2773.60%

Балансова ст-ст на продадените активи	-7682	-697	-662	-83	1002.15%
Други приходи			480		
Приходи от лихви	480	1		1	47900.00%
Разходи за материали	-3	-2	-3	-1	50.00%
Разходи за външни услуги	-475	-236	-258	-160	101.27%
Разходи за персонала	-68	-99	-59	-68	-31.31%
Други разходи	-631	-278	-244	-218	126.98%
Печалба от оперативна дейност	9 240	3 114	1 598	3 313	196.72%
Финансови приходи/разходи нето	-2305	-2568	-1470	-1944	-10.24%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	6 935	546	128	1 369	1170.15%
Разходи за данъци					
Печалба/(Загуба) за периода	6 935	546	128	1 369	1170.15%

Към края на четвъртото тримесечие на 2018г. "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ реализира печалба от оперативна дейност в размер на 9 240 хил.лв., спрямо печалба от 3 114 хил.лв. към 31.12.2017г. Значителният ръст в печалбата се дължи на голяма промяна в приходите от продажби на активи, които към края на отчетния период са 17 414 хил. лв., а към края на декември 2017г. са били в размер на 606 хил. лв. Наблюдаваме спад на финансовите разходи (нето) с 10,24%. В крайна сметка Дружеството регистрира печалба за периода в размер на 6 935 хил.лв., спрямо печалба от 546 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	Q4'2018	Q3'2018	Q2'2018	Q1'2018
Текуща ликвидност	1.6240	0.0150	0.1460	0.3985
Бърза ликвидност	1.6240	0.0150	0.1460	0.3985
Незабавна ликвидност	0.2816	0.0046	0.0044	0.0028

През четвъртото тримесечие на 2018г. всички разгледани показатели за ликвидност на емитента се подобряват спрямо края на септември 2018г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4'2018	Q3'2018	Q2'2018	Q1'2018
Дългосрочен дълг/Активи	0.4773	0.5124	0.5248	0.5182
Общ дълг/Активи	0.5707	0.6598	0.6624	0.6774
Общ дълг/Собствен капитал	1.3292	1.9396	1.9619	2.0996
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.3292	2.9396	2.9619	3.0996

Към 31.12.2018г. всички разгледани показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на септември 2018г.

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 края на разглеждания отчетен период (31.12.2018г.) "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 31.12.2018 г. стойността на показателя е 0,57.

-- 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 31.12.2018г. стойността на показателя е 4,11.

-- 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 31.12.2018г. стойността на показателя е 1,62.

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

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

Предвид фактите и обстоятелства, изложени в доклада, може да бъде направен обоснован извод, че към 31.12.2018г., "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/

