

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:



/Т. Стойчев/



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: 01.07.2019 г.- 30.09.2019 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 третото тримесечие на 2019г. "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 30.09.2019г. активите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ се понижават с 0,60% спрямо 30.06.2019г.

| Активи | Q3 2019 | Q2 2019 | Q1 2019 | Q3 2019/ Q2 2019 | % от активите към 30.09.2019 г. |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|------------------------------------|
| | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. | | |
| Нетекущи активи | | | | | |
| Инвестиционни имоти | 56 058 | 56 058 | 55 969 | 0.00% | 86.09% |
| Разходи за придобиване на ДМА | 2 695 | 2 589 | 1 767 | 4.09% | 4.14% |
| Нетекущи активи | 58 753 | 58 647 | 57 736 | 0.18% | 90.23% |
| Текущи активи | | | | | |
| Търговски и други вземания | 6 329 | 5 242 | 5 084 | 20.74% | 9.72% |
| Пари и парични еквиваленти | 31 | 1 618 | 3 023 | -98.08% | 0.05% |
| Текущи активи | 6 360 | 6 860 | 8 107 | -7.29% | 9.77% |
| Общо активи | 65 113 | 65 507 | 65 843 | -0.60% | 100.00% |

Нетекущите активи се повишават с 0,18% спрямо 30.06.2019г., благодарение основно на отчетен ръст в графа „разходи за придобиване на ДМА“, а текущите отчитат спад с 7,29%, по линия на „пари и парични еквиваленти“.

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

| Собствен капитал и пасиви | Q3 2019 | Q2 2019 | Q1 2019 | Q3 2019/ Q2 2019 | % от СК и Пасивите към 30.09.2019 г. |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|---|
| | ‘000 лв. | ‘000 лв. | ‘000 лв. | | |
| Собствен капитал | | | | | |
| Акционерен капитал | 6 163 | 6 163 | 6 163 | 0.00% | 9.47% |
| Резерви | 11 092 | 11 092 | 11 092 | 0.00% | 17.04% |
| Натрупана печалба (загуба) | 11 307 | 11 398 | 11 810 | -0.80% | 17.37% |
| Общо собствен капитал | 28 562 | 28 653 | 29 065 | -0.32% | 43.87% |
| Пасиви | | | | | |
| Нетекучи | | | | | |
| Дългосрочни заеми | 33 966 | 34 499 | 34 681 | -1.54% | 52.16% |
| Нетекучи пасиви | 33 966 | 34 499 | 34 681 | -1.54% | 52.16% |
| Текущи | | | | | |
| Краткосрочни заеми | 1 919 | 1 729 | 1 508 | 10.99% | 2.95% |
| Търговски и др задължения | 666 | 626 | 589 | 6.39% | 1.02% |
| Текущи пасиви | 2 585 | 2 355 | 2 097 | 9.77% | 3.97% |
| Общо пасиви | 36 551 | 36 854 | 36 778 | -0.82% | 56.13% |
| Общо собствен капитал и пасиви | 65 113 | 65 507 | 65 843 | -0.60% | 100.00% |

Към 30.09.2019г. собствения капитал и пасивите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ се понижават с 0,60% спрямо 30.06.2019г.

Нетекучите пасиви бележат спад от 1,54% поради спад в стойността на „дългосрочни заеми“.

Текущите отчитат ръст от 9,77%, основно по линия на „краткосрочни заеми“.

През третото тримесечие на 2019г. собствения капитал на Дружеството бележи понижаване от 0,32%, поради спад в натрупаната печалба.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

| | Q3 2019 | Q3 2018 | Q2 2019 | Q2 2018 | 30.09.2019/ 30.09.2018 |
|---|--------------|--------------|------------|--------------|---------------------------|
| | ‘000 лв. | ‘000 лв. | ‘000 лв. | ‘000 лв. | |
| Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти | 601 | 1500 | 601 | 750 | -59.93% |
| Приходи от продажби на услуги | 52 | 154 | 37 | 102 | -66.23% |
| Приходи от продажби на активи | | 690 | | 690 | -100% |
| Балансова ст-ст на продадените активи | | -662 | | -662 | *** |
| Други приходи | 789 | 480 | 589 | 480 | 64.38% |
| Разходи за материали | -1 | -3 | -1 | -2 | -66.67% |
| Разходи за външни услуги | -302 | -258 | -242 | -162 | 17.05% |
| Разходи за персонала | -31 | -59 | -22 | -42 | -47.46% |
| Други разходи | -105 | -244 | -98 | -12 | -56.97% |
| Печалба от оперативна дейност | 1 003 | 1 598 | 864 | 1 142 | -37.23% |
| Финансови приходи/разходи нето | -984 | -1 470 | -754 | -1039 | -33.06% |
| Печалба/ (Загуба) преди данъци | 19 | 128 | 110 | 103 | -85.16% |
| Печалба/ (Загуба) за периода | 19 | 128 | 110 | 103 | -85.16% |

Към края на третото тримесечие на 2019г. "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ реализира печалба от оперативна дейност в размер на 1 003 хил.лв., спрямо печалба от 1 598 хил.лв. към 30.09.2018г. Спадът в печалбата се дължи основно на отчетената по-ниска стойност в справедливата стойност на инвестиционни имоти и спад в реализираните приходи от продажба на активи и услуги.

Наблюдаваме спад на финансовите разходи (нето) с 33,06%, като в крайна сметка Дружеството регистрира печалба за периода в размер на 19 хил.лв., спрямо печалба от 128 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 | Q3'2019 | Q2'2019 | Q1'2019 |
|--------------------------|---------|---------|---------|
| Текуща ликвидност | 2.4603 | 2.9130 | 3.8660 |
| Бърза ликвидност | 2.4603 | 2.9130 | 3.8660 |
| Незабавна ликвидност | 0.0120 | 0.6870 | 1.4416 |

През третото тримесечие на 2019г. всички разгледани показатели за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на месец юни 2019г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

| Платежоспособност | Q2'2019 | Q2'2019 | Q1'2019 |
|---|---------|---------|---------|
| Дългосрочен дълг/Активи | 0.5216 | 0.5266 | 0.5267 |
| Общ дълг/Активи | 0.5613 | 0.5626 | 0.5586 |
| Общ дълг/Собствен капитал | 1.2797 | 1.2862 | 1.2654 |
| Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал) | 2.2797 | 2.2862 | 2.2654 |

Към 30.09.2019г. показателите за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на юни 2019г.

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).

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 30.09.2019г. стойността на показателя е 0,5613.


-- 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 30.09.2019г. стойността на показателя е 1,02.

-- 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 30.09.2019г. стойността на показателя е 0,2460.

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:


/Т. Стойчев/

