

# ТЕХИМ 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: \_\_\_\_\_

/И. 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: 01.10.2019 г.- 31.12.2019 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 четвъртото 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 31.12.2019г. активите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ се повишават с 1,64% спрямо 30.09.2019г.

Активи	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q4 2019/ Q3 2019	% от активите към 31.12.2019 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
<b>Нетекущи активи</b>					
Инвестиционни имоти	58 078	56 058	56 058	3.60%	87.76%
Разходи за придобиване на ДМА	3 140	2 695	2 589	16.51%	4.74%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>61 218</b>	<b>58 753</b>	<b>58 647</b>	<b>4.20%</b>	<b>92.51%</b>
<b>Текущи активи</b>					
Търговски и други вземания	4 917	6 329	5 242	-22.31%	7.43%
Пари и парични еквиваленти	43	31	1 618	38.71%	0.06%
<b>Текущи активи</b>	<b>4 960</b>	<b>6 360</b>	<b>6 860</b>	<b>-22.01%</b>	<b>7.49%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>66 178</b>	<b>65 113</b>	<b>65 507</b>	<b>1.64%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекущите активи се повишават с 4,20% спрямо 30.09.2019г., благодарение основно на отчетен ръст в графа „инвестиционни имоти“, а текущите отчитат спад с 22,01%, 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 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q4 2019/	% от СК и Пасивите към 31.12.2019 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q3 2019	
<b>Собствен капитал</b>					
Акционерен капитал	6163	6 163	6 163	0.00%	9.31%
Резерви	11092	11 092	11 092	0.00%	16.76%
Натрупана печалба (загуба)	5647	11 307	11 398	-50.06%	8.53%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>22 902</b>	<b>28 562</b>	<b>28 653</b>	<b>-19.82%</b>	<b>34.61%</b>
<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекущи</b>					
Дългосрочни заеми	32572	33 966	34 499	-4.10%	49.22%
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>32 572</b>	<b>33 966</b>	<b>34 499</b>	<b>-4.10%</b>	<b>49.22%</b>
<b>Текущи</b>					
Краткосрочни заеми	2038	1 919	1 729	6.20%	3.08%
Търговски и др. задължения	2503	666	626	275.83%	3.78%
Задължения към акционери	6163			***	9.31%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>10 704</b>	<b>2 585</b>	<b>2 355</b>	<b>314.08%</b>	<b>16.17%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>43 276</b>	<b>36 551</b>	<b>36 854</b>	<b>18.40%</b>	<b>65.39%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>66 178</b>	<b>65 113</b>	<b>65 507</b>	<b>1.64%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.12.2019г. собствения капитал и пасивите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ се повишават с 1,64% спрямо 30.09.2019г.

Нетекущите пасиви бележат спад от 4,10% поради спад в стойността на „дългосрочни заеми“.

Текущите пасиви отчитат ръст от 8 119 хил.лв., основно по линия на „задължения към акционери“.

През четвъртото тримесечие на 2019г. собствения капитал на Дружеството бележи понижаване от 19,82%, поради спад в натрупаната печалба.

## 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q42019	Q4 2018	Q3 2019	Q3 2018	31.12.2019/
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	31.12.2018
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	2621		601	1 500	***
Приходи от продажби на услуги	75	205	52	154	-63.41%
Приходи от продажби на активи		17 414		690	-100.00%
Балансова ст-ст на продадените активи		-7 682		-662	-100.00%
Приходи от лихви		480	789	480	-100.00%
Разходи за материали	-2	-3	-1	-3	-33.33%
Разходи за външни услуги	-523	-475	-302	-258	10.11%
Разходи за персонала	-41	-68	-31	-59	-39.71%
Други разходи	-352	-631	-105	-244	-44.22%
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>1 778</b>	<b>9 240</b>	<b>1 003</b>	<b>1 598</b>	<b>-80.76%</b>
Финансови разходи	-1 616	-2 305	-984	-1 470	-29.89%
Финансови приходи	360				***
<b>Печалба/ (Загуба) преди данъци</b>	<b>522</b>	<b>6 935</b>	<b>19</b>	<b>128</b>	<b>-92.47%</b>
<b>Печалба/ (Загуба) за периода</b>	<b>522</b>	<b>6 935</b>	<b>19</b>	<b>128</b>	<b>-92.47%</b>

Към края на четвъртото тримесечие на 2019г. "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ реализира печалба от оперативна дейност в размер на 1 778 хил.лв., спрямо печалба от 9 240 хил.лв. към 31.12.2018г. Спадът в печалбата се дължи основно на спад в реализираните приходи от продажба на активи .

Наблюдаваме спад на финансовите разходи с 29,89%, като в крайна сметка Дружеството регистрира печалба за периода в размер на 522 хил.лв., спрямо печалба от 6 935 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	Q4'2019	Q3'2019	Q2'2019
Текуща ликвидност	0.4634	2.4603	2.9130
Бърза ликвидност	0.4634	2.4603	2.9130
Незабавна ликвидност	0.0040	0.0120	0.6870

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

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4'2019	Q3'2019	Q2'2019
Дългосрочен дълг/Активи	0.4922	0.5216	0.5266
Общ дълг/Активи	0.6539	0.5613	0.5626
Общ дълг/Собствен капитал	1.8896	1.2797	1.2862
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.8896	2.2797	2.2862

Към 31.12.2019г. показателите за платежоспособност на емитента се влошават спрямо края на септември, изключение прави показателя за дългосрочен дълг активи.

## 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). Емитентът "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ е извършил всички дължими лихвени и главнични плащания по облигационния заем към датата на настоящия доклад.

#### 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 31.12.2019г. стойността на показателя е 0,6539.

-- 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 31.12.2019г. стойността на показателя е 1,32.

-- 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 31.12.2019г. стойността на показателя е 0,4634.

#### 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: \_\_\_\_\_

/И. Дончев/

