



ДО  
Комисия за Финансов Надзор,  
ул. „Будапеша” № 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/



**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: 01.01.2020 г.- 31.03.2020 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 първото тримесечие на 2020г. "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 31.03.2020г. активите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ се понижават с 0,76% спрямо 31.12.2019г.

Активи	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q1 2020/ Q4 2019	% от активите към 31.03.2020 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
<b>Нетекущи активи</b>					
Инвестиционни имоти	58101	58101	56058	0.00%	88.44%
Разходи за придобиване на ДМА	3140	3140	2695	0.00%	4.78%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>61 241</b>	<b>61 241</b>	<b>58 753</b>	<b>0.00%</b>	<b>93.22%</b>
<b>Текущи активи</b>					
Търговски и други вземания	4374	4918	6329	-11.06%	6.66%
Пари и парични еквиваленти	81	42	31	92.86%	0.12%
<b>Текущи активи</b>	<b>4 455</b>	<b>4 960</b>	<b>6 360</b>	<b>-10.18%</b>	<b>6.78%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>65 696</b>	<b>66 201</b>	<b>65 113</b>	<b>-0.76%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекущите активи запазват стойността си спрямо 31.12.2019г., а текущите отчитат спад с 10,18%, по линия на „търговски и други вземания“.



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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q1 2020/	% от СК и Пасивите към 31.03.2020 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q4 2019	
<b>Собствен капитал</b>					
Акционерен капитал	6163	6163	6163	0.00%	9.38%
Резерви	11092	11092	11092	0.00%	16.88%
Натрупана печалба (загуба)	5228	5607	11307	-6.76%	7.96%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>22 483</b>	<b>22 862</b>	<b>28 562</b>	<b>-1.66%</b>	<b>34.22%</b>
<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекущи</b>					
Дългосрочни заеми	31005	30538	33966	1.53%	47.19%
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>31 005</b>	<b>30 538</b>	<b>33 966</b>	<b>1.53%</b>	<b>47.19%</b>
<b>Текущи</b>					
Краткосрочни заеми	3460	4115	1919	-15.92%	5.27%
Търговски и др задължения	2585	2523	666	2.46%	3.93%
Задължения към акционери	6163	6163		0.00%	9.38%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>12 208</b>	<b>12 801</b>	<b>2 585</b>	<b>-4.63%</b>	<b>18.58%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>43 213</b>	<b>43 339</b>	<b>36 551</b>	<b>-0.29%</b>	<b>65.78%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>65 696</b>	<b>66 201</b>	<b>65 113</b>	<b>-0.76%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.03.2020г. собствения капитал и пасивите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ се понижават с 0,76% спрямо 31.12.2019г.

Нетекущите пасиви бележат ръст от 1,53% поради повишение в стойността на „дългосрочни заеми“, а текущите пасиви отчитат намаление от 4,63%, основно по линия на „краткосрочни заеми“.

През първото тримесечие на 2020г. собствения капитал на Дружеството бележи понижаване от 1,66%, поради спад в натрупаната печалба.

## 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2020	Q1 2019	Q4 2019	Q4 2018	31.03.2020/ 31.3.2019
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти		512	2644		-100.00%
Приходи от продажби на услуги	19	19	75	205	0.00%
Приходи от продажби на активи				17414	***
Балансова ст-ст на продадените активи				-7682	
Други приходи	77	510	34		-84.90%
Приходи от лихви				480	***
Разходи за материали			-2	-3	
Разходи за външни услуги	-79	-174	-525	-475	-54.60%
Разходи за персонала	-11	-12	-39	-68	-8.33%
Други разходи	-5	-9	-371	-631	-44.44%
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>1</b>	<b>846</b>	<b>1 816</b>	<b>9 240</b>	<b>-99.88%</b>
Финансови разходи нето	-380	-324	-1660	-2305	17.28%
Финансови приходи			326		***
<b>Печалба/ (Загуба) преди данъци</b>	<b>-379</b>	<b>522</b>	<b>482</b>	<b>6 935</b>	<b>***</b>
<b>Печалба/(Загуба) за периода</b>	<b>-379</b>	<b>522</b>	<b>482</b>	<b>6 935</b>	<b>***</b>



Към края на първото тримесечие на 2020г. "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ реализира печалба от оперативна дейност в размер на 1 хил.лв., спрямо печалба от 846 хил.лв. към 31.03.2019г. Спадът в печалбата се дължи основно на спад в приходната част през разглеждания период спрямо съпоставимия период на миналата година .

Наблюдаваме ръст на финансовите разходи с 17,28%, като по този начин Дружеството регистрира загуба за периода в размер на 379 хил.лв., спрямо печалба от 522 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	Q1'2020	Q4'2019	Q3'2019
Текуща ликвидност	0.3649	0.3875	2.4603
Бърза ликвидност	0.3649	0.3875	2.4603
Незабавна ликвидност	0.0066	0.0033	0.0120

През първото тримесечие на 2020г. текущата и бърза ликвидност на емитента се влошават спрямо края на месец декември 2019г., докато незабавната бележи подобрене.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1'2020	Q4'2019	Q3'2019
Дългосрочен дълг/Активи	0.4719	0.4613	0.5216
Общ дълг/Активи	0.6578	0.6547	0.5613
Общ дълг/Собствен капитал	1.9220	1.8957	1.2797
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.9220	2.8957	2.2797

Към 31.03.2020г. всички разгледани показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо края на декември 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). Емитентът "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ е извършил дължимите лихвени и главнични плащания по облигационния заем към датата на настоящия отчет.

#### 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 31.03.2020г. 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 31.03.2020г. стойността на показателя е -0.1.

-- 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 31.03.2020г. стойността на показателя е 0,36.

#### 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/

