

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/



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: 01.07.2020 г.- 30.09.2020 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 третото 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 30.09.2020г. активите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ намаляват с 1,38% спрямо 30.06.2020г.

Активи	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q3 2020/ Q2 2020	% от активите към 30.09.2020 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекущи активи					
Инвестиционни имоти	50748	58101	58101	-12.66%	78.29%
Разходи за придобиване на ДМА	3483	3483	3140	0.00%	5.37%
Нетекущи активи	54 231	61 584	61 241	-11.94%	83.67%
Текущи активи					
Търговски и други вземания	3113	4103	4374	-24.13%	4.80%
Активи държани за продажба	7340			***	11.32%
Пари и парични еквиваленти	135	42	81	221.43%	0.21%
Текущи активи	10 588	4 145	4 455	155.44%	16.33%
Общо активи	64 819	65 729	65 696	-1.38%	100.00%

Нетекущите активи се понижават с 7 353 хил. лв. спрямо юни месец 2020г., докато текущите отчитат ръст от с 6 443 хил. лв. благодарение на „активи държани за продажба“.

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

Собствен капитал и пасиви	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q3 2020/	% от СК и Пасивите към 30.09.2020 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q2 2020	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	6163	6163	6163	0.00%	9.51%
Резерв от емисия на акции	11092	11092	11092	0.00%	17.11%
Натрупана печалба (загуба)	5707	5227	5228	9.18%	8.80%
Общо собствен капитал	22 962	22 482	22 483	2.14%	35.42%
Пасиви					
Дългосрочни заеми	29051	30755	31005	-5.54%	44.82%
Нетекучи пасиви	29 051	30 755	31 005	-5.54%	44.82%
Краткосрочни заеми	4207	3778	3460	11.36%	6.49%
Търговски и др задължения	2436	2551	2585	-4.51%	3.76%
Дивидент	6163	6163	6163	0.00%	9.51%
Текущи пасиви	12 806	12 492	12 208	2.51%	19.76%
Общо пасиви	41 857	43 247	43 213	-3.21%	64.58%
Общо собствен капитал и пасиви	64 819	65 729	65 696	-1.38%	100.00%

Към 30.09.2020г. собствения капитал и пасивите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ намаляват с 1,38% спрямо 30.06.2020г.

Нетекучите пасиви бележат спад от 5,54% поради спад в стойността на „дългосрочни заеми“, а текущите пасиви отчитат увеличение от 2,51%, основно по линия на „краткосрочни заеми“.

През третото тримесечие на 2020г. собствения капитал на Дружеството отчита ръст от 2,14% поради отчетен ръст на печалбата за периода от 9,18%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2020	Q3 2019	Q2 2020	Q2 2019	30.09.2020/
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	30.09.2019
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	0	601		601	-100.00%
Приходи от продажби на услуги	51	52	34	37	-1.92%
Други приходи	988	789	212	589	25.22%
Разходи за материали	-1	-1	-1	-1	0.00%
Разходи за външни услуги	-229	-302	-143	-242	-24.17%
Разходи за персонала	-31	-31	-21	-22	0.00%
Други разходи	-28	-105	-12	-98	-73.33%
Печалба от оперативна дейност	750	1 003	69	864	-25.22%
Финансови разходи нето	-650	-984	-449	-754	-33.94%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	100	19	-380	110	426.32%
Печалба/(Загуба) за периода	100	19	-380	110	426.32%

Към края на третото тримесечие на 2020г. "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ реализира печалба от оперативна дейност в размер на 750 хил.лв., спрямо печалба от 1 003 хил.лв. към 30.09.2019г. Спадът в печалбата се дължи основно на спад в реализираните приходи от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти.

Наблюдаваме спад на финансовите разходи с 33,94%, като към края на разглеждания период Дружеството регистрира печалба за периода в размер на 100 хил.лв., спрямо печалбата от 19 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	Q3'2020	Q2'2020	Q1'2020
Текуща ликвидност	0.8268	0.3318	0.3649
Бърза ликвидност	0.8268	0.3318	0.3649
Незабавна ликвидност	0.0105	0.0034	0.0066

През третото тримесечие на 2020г. всички разгледани показатели за ликвидност на емитента бележат подобрене спрямо края на юни 2020г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3'2020	Q2'2020	Q1'2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.4482	0.4679	0.4719
Общ дълг/Активи	0.6458	0.6580	0.6578
Общ дълг/Собствен капитал	1.8229	1.9236	1.9220
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.8229	2.9236	2.9220

Към 30.09.2020г. всички разгледани показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на второто тримесечие на 2020г.

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 към края на разглежданото тримесечие на 2020г лихвени и главнични 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 30.09.2020г. стойността на показателя е 0,65.

-- 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 30.09.2020г. стойността на показателя е 1,17.

-- 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 30.09.2020г. стойността на показателя е 0,83.

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/

