



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: 01.01.2021 г.- 31.03.2021 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 2021г. "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 31.03.2021г. активите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ нарастват с 0,25% спрямо 31.12.2020г.

Активи	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q1 2021/ Q4 2020	% от активите към 31.03.2021 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.		
Нетекущи активи					
Инвестиционни имоти	52078	51874	50748	0.39%	79.24%
Разходи за придобиване на ДМА	4362	4362	3483	0.00%	6.64%
Нетекущи активи	56 440	56 236	54 231	0.36%	85.87%
Текущи активи					
Търговски и други вземания	1565	1524	3113	2.69%	2.38%
Активи държани за продажба	7710	7710	7340	0.00%	11.73%
Пари и парични еквиваленти	10	92	135	-89.13%	0.02%
Текущи активи	9 285	9 326	10 588	-0.44%	14.13%
Общо активи	65 725	65 562	64 819	0.25%	100.00%

Нетекущите активи нарастват с 0,36% спрямо декември месец 2020г., докато текущите отчитат спад от 0,44% благодарение на „пари и парични еквиваленти“.

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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q1 2021/ Q4 2020	% от СК и Пасивите към 31.03.2021г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.		
Собствен капитал					
Акционерен капитал	6163	6163	6163	0.00%	9.38%
Резерв от емисия на акции	11092	11092	11092	0.00%	16.88%
Натрупана печалба (загуба)	5795	5794	5707	0.02%	8.82%
Общо собствен капитал	23 050	23 049	22 962	0.00%	35.07%
Пасиви					
Нетекучи					
Дългосрочни заеми	23205	29736	29051	-21.96%	35.31%
Нетекучи пасиви	23 205	29 736	29 051	-21.96%	35.31%
Текущи					
Задължения към персонала					
Краткосрочни финансови пасиви	10640	4006	4207	165.60%	16.19%
Търговски и др. задължения	2667	2608	2436	2.26%	4.06%
Дивидент	6163	6163	6163	0.00%	9.38%
Текущи пасиви	19 470	12 777	12 806	52.38%	29.62%
Общо пасиви	42 675	42 513	41 857	0.38%	64.93%
Общо собствен капитал и пасиви	65 725	65 562	64 819	0.25%	100.00%

Към 31.03.2021г. собствения капитал и пасивите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ нарастват с 0,25% спрямо 31.12.2020г.

Нетекучите пасиви бележат спад от 21.96% поради спад в стойността на „дългосрочни заеми“, а текущите пасиви отчитат увеличение от 52,38%, основно по линия на „краткосрочни финансови пасиви“.

През първото тримесечие на 2021г. собствения капитал на Дружеството остава почти без промяна.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2021	Q1 2020	Q4 2020	Q4 2019	31.03.2021/ 31.03.2020
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	204		1150	2644	***
Приходи от продажби на услуги	29	96	68	75	-69.79%
Други приходи	28		195	34	***
Разходи за материали			-1	-2	***
Разходи за външни услуги	-90	-79	-420	-525	13.92%
Разходи за персонала	-10	-11	-40	-39	-9.09%
Други разходи		-5	-351	-371	-100.00%
Печалба от оперативна дейност	161	1	601	1 816	16000.00%
Финансови разходи	-160	-380	-1004	-1660	-57.89%
Финансови приходи			540	326	***
Печалба/ (Загуба) преди данъци	1	-379	137	482	***
Печалба/ (Загуба) за периода	1	-379	137	482	***

Към края на първото тримесечие на 2021г. "Рой Пропърти Фънд" АД СИЦ реализира печалба от оперативна дейност в размер на 161 хил.лв., спрямо печалба от 1 хил.лв. към 31.03.2020г. Ръстът в печалбата се дължи основно на отчетените 204 хил. лв. в „промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

Наблюдаваме спад на „финансовите разходи“ с 57,89%, като към края на разглеждания период Дружеството регистрира печалба за периода в размер на 1 хил.лв., спрямо загубата от 379 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	Q1'2021	Q4'2020	Q3'2020
Текуща ликвидност	0.4769	0.7299	0.8268
Бърза ликвидност	0.4769	0.7299	0.8268
Незабавна ликвидност	0.0005	0.0072	0.0105

През първото тримесечие на 2021г. всички разгледани показатели за ликвидност на емитента бележат влошаване спрямо края на декември 2020г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1'2021	Q4'2020	Q3'2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.3531	0.4536	0.4482
Общ дълг/Активи	0.6493	0.6484	0.6458
Общ дълг/Собствен капитал	1.8514	1.8445	1.8229
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.8514	2.8445	2.8229

Към 31.03.2021г. всички разгледани показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо края на четвъртото тримесечие на 2020г., като показателят „дългосрочен дълг/активи бележи подобрене.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на вземането по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем "Рой Пропърти Фънд" АД СИЦ 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 31.03.2021 г. емитентът "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ е извършил дължимите лихвени и главнични плащания по облигационния заем.

С решение на Общо събрание на облигационерите на "Рой Пропърти" АДСИЦ, от 05.05.2021г. са приети промени в параметрите на облигационния заем, както следва:

1. Считано от 13.05.2021 г. лихвеният процент по облигациите се променя от фиксиран 5.00 % годишно на плаващ, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка 3.75 % (375 базисни точки), но общо не по-малко от 3.00 % годишно. Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 375 базисни точки (3.75 %). За лихвеното плащане на 13.11.2021 г. се прилага стойността формирана на база 6-месечния EURIBOR към 10.05.2021 г.
2. Считано от 13.11.2021 г. амортизационните плащания по главницата, дължими на датите на лихвените плащания, се променят от 1 200 000 лв. на 600 000 лв. и съответно се удължава срокът на емисията с 3 години до 13.05.2027 г., като таблицата на амортизационните плащания по облигационната емисия се изменя (подробно описана в Протокола);
3. В резултат на проведено гласуване, облигационерите взеха решение за удължаване на срока на Застрахователна полица „Разни финансови загуби“, издадена от „ЗАД Армеец“ АД за обезпечение по облигационния заем съгласно новия падеж на емисията облигации – 13.05.2027г. и променените параметри на емисията.

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 31.03.2021г. 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 31.03.2021г. стойността на показателя е 1,01.

-- 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 31.03.2021г. стойността на показателя е 0,48.

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/

