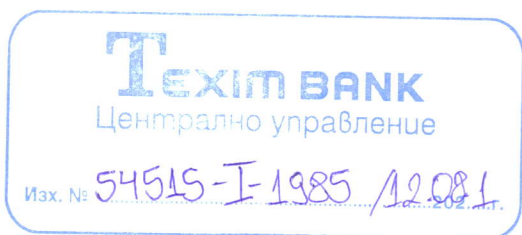


TEXIM BANK

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: 01.04.2021 г.- 30.06.2021 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 второто 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 30.06.2021г. активите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ нарастват с 6,64% спрямо 31.03.2021г.

Активи	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q2 2021/ Q1 2021	% от активите към 30.06.2021 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекущи активи					
Инвестиционни имоти	50226	52078	51874	-3.56%	71.66%
Разходи за придобиване на ДМА	4362	4362	4362	0.00%	6.22%
Нетекущи активи	54 588	56 440	56 236	-3.28%	77.88%
Текущи активи					
Търговски и други вземания	6948	1565	1524	343.96%	9.91%
Активи държани за продажба	7710	7710	7710	0.00%	11.00%
Пари и парични еквиваленти	845	10	92	8350.00%	1.21%
Текущи активи	15 503	9 285	9 326	66.97%	22.12%
Общо активи	70 091	65 725	65 562	6.64%	100.00%

Нетекущите активи намаляват с 3,28% спрямо месец март 2021г., докато текущите отчитат ръст от 66,97% основно благодарение на „търговски и други вземания“.

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

Собствен капитал и пасиви	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q2 2021/ Q1 2021	% от СК и Пасивите към 30.06.2021.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.		
Собствен капитал					
Акционерен капитал	6163	6163	6163	0.00%	8.79%
Резерв от емисия на акции	11092	11092	11092	0.00%	15.83%
Натрупана печалба (загуба)	5570	5795	5794	-3.88%	7.95%
Общо собствен капитал	22 825	23 050	23 049	-0.98%	32.56%
Пасиви					
Нетекучи					
Дългосрочни заеми	18610	23205	29736	-19.80%	26.55%
Нетекучи пасиви	18 610	23 205	29 736	-19.80%	26.55%
Текущи					
Задължения към персонала					
Краткосрочни финансови пасиви	12387	10640	4006	16.42%	17.67%
Търговски и др. задължения	10106	2667	2608	278.93%	14.42%
Дивидент	6163	6163	6163	0.00%	8.79%
Текущи пасиви	28 656	19 470	12 777	47.18%	40.88%
Общо пасиви	47 266	42 675	42 513	10.76%	67.44%
Общо собствен капитал и пасиви	70 091	65 725	65 562	6.64%	100.00%

Към 30.06.2021г. собствения капитал и пасивите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ нарастват с 6,64% спрямо 31.03.2021г.

Нетекучите пасиви бележат спад от 19.80% поради спад в стойността на „дългосрочни заеми“, а текущите пасиви отчитат увеличение от 47,18%, основно по линия на „търговски и други задължения“.

През второто тримесечие на 2021г. собствения капитал на Дружеството намалява с 0,98% поради спад в натрупаната печалба за периода.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2021	Q2 2020	Q1 2021	Q1 2020	30.06.2021/ 30.06.2020
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	204		204		***
Приходи от дейността	246	167	29	96	47.31%
Други приходи		79	28		-100.00%
Разходи за материали		-1			-100.00%
Разходи за външни услуги	-165	-143	-90	-79	15.38%
Разходи за персонала	-20	-21	-10	-11	-4.76%
Други разходи	-69	-12		-5	475.00%
Печалба от оперативна дейност	196	69	161	1	184.06%
Финансови разходи	-420	-449	-160	-380	-6.46%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	-224	-380	1	-379	-41.05%
Печалба/ (Загуба) за периода	-224	-380	1	-379	-41.05%

Към края на второто тримесечие на 2021г. "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ реализира печалба от оперативна дейност в размер на 196 хил.лв., спрямо печалба от 69 хил.лв. към 30.06.2020г. 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 6,46%, като към края на разглеждания период Дружеството регистрира загуба за периода в размер на 224 хил.лв., спрямо загубата от 380 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	Q2'2021	Q1'2021	Q4'2020
Текуща ликвидност	0.5410	0.4769	0.7299
Бърза ликвидност	0.5410	0.4769	0.7299
Незабавна ликвидност	0.0295	0.0005	0.0072

През второто тримесечие на 2021г. всички разгледани показатели за ликвидност на емитента бележат подобрение спрямо края на март 2021г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2'2021	Q1'2021	Q4'2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.2655	0.3531	0.4536
Общ дълг/Активи	0.6744	0.6493	0.6484
Общ дълг/Собствен капитал	2.0708	1.8514	1.8445
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.0708	2.8514	2.8445

Към 30.06.2021г. съотношението дългосрочен дълг/активи се подобрява спрямо края на март 2021 г., докато останалите разгледани показатели за платежоспособност на емитента се влошават.

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). Към датата на настоящия отчет 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 30.06.2021г. стойността на показателя е 0,67.

-- Коефициент на покритие на разходите за лихви, изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходи за лихви, се разделя на разходи за лихви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 1.05. Към 30.06.2021г. стойността на показателя е 0,40.

-- Коефициент на текуща ликвидност, изчислен като общата сума на краткотрайните активи в баланса се разделя на общата сума на краткотрайните пасиви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 0.5. Към 30.06.2021г. стойността на показателя е 0,54.

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/

