

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: 01.07.2021 г.- 30.09.2021 г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЗК), 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 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 30.09.2021г. активите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ намаляват с 10,61% спрямо 30.06.2021г.

Активи	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q3 2021/ Q2 2021	% от активите към 30.09.2021 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекущи активи					
Инвестиционни имоти	50226	50226	52078	0.00%	80.17%
Разходи за придобиване на ДМА	4362	4362	4362	0.00%	6.96%
Нетекущи активи	54 588	54 588	56 440	0.00%	87.13%
Текущи активи					
Търговски и други вземания	7598	6948	1565	9.36%	12.13%
Активи държани за продажба		7710	7710	-100.00%	0.00%
Пари и парични еквиваленти	466	845	10	-44.85%	0.74%
Текущи активи	8 064	15 503	9 285	-47.98%	12.87%
Общо активи	62 652	70 091	65 725	-10.61%	100.00%

Нетекущите активи остават без промяна спрямо месец юни 2021г., докато текущите отчитат спад от 47,98% основно благодарение на „активи държани за продажба“.

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

Собствен капитал и пасиви	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q3 2021/	% от СК и Пасивите към 30.09.2021.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q2 2021	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	6163	6163	6163	0.00%	9.84%
Резерв от емисия на акции	11092	11092	11092	0.00%	17.70%
Натрупана печалба (загуба)	8335	5570	5795	49.64%	13.30%
Общо собствен капитал	25 590	22 825	23 050	12.11%	40.84%
Пасиви					
Нетекучи					
Дългосрочни заеми	24576	18610	23205	32.06%	39.23%
Нетекучи пасиви	24 576	18 610	23 205	32.06%	39.23%
Текущи					
Краткосрочни финансови пасиви	6235	12387	10640	-49.66%	9.95%
Търговски и др. задължения	88	10106	2667	-99.13%	0.14%
Дивидент	6163	6163	6163	0.00%	9.84%
Текущи пасиви	12 486	28 656	19 470	-56.43%	19.93%
Общо пасиви	37 062	47 266	42 675	-21.59%	59.16%
Общо собствен капитал и пасиви	62 652	70 091	65 725	-10.61%	100.00%

Към 30.09.2021г. собствения капитал и пасивите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ намаляват с 10,61% спрямо 30.06.2021г.

Нетекучите пасиви бележат ръст от 32.06% поради ръст в стойността на „дългосрочни заеми“, а текущите пасиви отчитат спад от 56,43%, основно по линия на „търговски и други задължения“.

През третото тримесечие на 2021г. собствения капитал на Дружеството нараства с 12,11% поради ръст в натрупаната печалба за периода.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2021	Q3 2020	Q2 2021	Q2 2020	30.09.2021/
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	30.09.2020
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	204	0	204		***
Приходи от дейността	3527	51	246	167	6815.69%
Други приходи		988		79	-100.00%
Разходи за материали	-1	-1		-1	0.00%
Разходи за външни услуги	-262	-229	-165	-143	14.41%
Разходи за персонала	-29	-31	-20	-21	-6.45%
Други разходи	-89	-28	-69	-12	217.86%
Печалба от оперативна дейност	3 350	750	196	69	346.67%
Финансови разходи	-809	-650	-420	-449	24.46%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	2 541	100	-224	-380	2441.00%
Печалба/ (Загуба) за периода	2 541	100	-224	-380	2441.00%

Към края на третото тримесечие на 2021г. "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ реализира печалба от оперативна дейност в размер на 3 350 хил.лв., спрямо печалба от 750 хил.лв. към 30.06.2020г. Ръстът в печалбата се дължи основно на отчетените 3 527 хил. лв. в „приходи от дейността“.

Наблюдаваме ръст на „финансовите разходи“ с 24,46%, като към края на разглеждания период Дружеството регистрира печалба за периода в размер на 2 541 хил.лв., спрямо реализираните 100 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	Q3'2021	Q2'2021	Q1'2021
Текуща ликвидност	0.6458	0.5410	0.4769
Бърза ликвидност	0.6458	0.5410	0.4769
Незабавна ликвидност	0.0373	0.0295	0.0005

През третото тримесечие на 2021г. всички разгледани показатели за ликвидност на емитента бележат подобрене спрямо края на юни 2021г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3'2021	Q2'2021	Q1'2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.3923	0.2655	0.3531
Общ дълг/Активи	0.5916	0.6744	0.6493
Общ дълг/Собствен капитал	1.4483	2.0708	1.8514
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.4483	3.0708	2.8514

Към 30.09.2021г. съотношението дългосрочен дълг/активи се влошава спрямо края на юни 2021 г., докато останалите разгледани показатели за платежоспособност на емитента се подобряват.

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).

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.

Дължимите към края на разглеждания тримесечен период лихвени и главнични плащания са изплатени от емитентът "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ.

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 30.09.2021г. стойността на показателя е 0,59.

-- 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 30.09.2021г. стойността на показателя е 4,33.

-- 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 30.09.2021г. стойността на показателя е 0,65.

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/