

# 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: 01.10.2021 г.- 31.12.2021 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 четвърто 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 31.12.2021г. активите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ намаляват с 2,61% спрямо 30.09.2021г.

Активи	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q4 2021/ Q3 2021	%от активите към 31.12.2021 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
<b>Нетекущи активи</b>					
Инвестиционни имоти	50163	50226	50226	-0.13%	82.21%
Разходи за придобиване на ДМА	5147	4362	4362	18.00%	8.44%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>55 310</b>	<b>54 588</b>	<b>54 588</b>	<b>1.32%</b>	<b>90.65%</b>
<b>Текущи активи</b>					
Търговски и други вземания	5681	7598	6948	-25.23%	9.31%
Активи държани за продажба			7710		
Пари и парични еквиваленти	26	466	845	-94.42%	0.04%
<b>Текущи активи</b>	<b>5 707</b>	<b>8 064</b>	<b>15 503</b>	<b>-29.23%</b>	<b>9.35%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>61 017</b>	<b>62 652</b>	<b>70 091</b>	<b>-2.61%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекущите активи нарастват с 1,32% спрямо месец септември 2021г., докато текущите отчитат спад от 29,23% основно благодарение на „търговски и други вземания“.



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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q4 2021/	% от СК и Пасивите към 31.12.2021.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q3 2021	
<b>Собствен капитал</b>					
Акционерен капитал	6163	6163	6163	0.00%	10.10%
Резерв от емисия на акции	11092	11092	11092	0.00%	18.18%
Натрупана печалба (загуба)	7600	8335	5570	-8.82%	12.46%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>24 855</b>	<b>25 590</b>	<b>22 825</b>	<b>-2.87%</b>	<b>40.73%</b>
<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекущи</b>					
Дългосрочни заеми	25580	24576	18610	4.09%	41.92%
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>25 580</b>	<b>24 576</b>	<b>18 610</b>	<b>4.09%</b>	<b>41.92%</b>
<b>Текущи</b>					
Краткосрочни финансови пасиви	3933	6235	12387	-36.92%	6.45%
Търговски и др. задължения	486	88	10106	452.27%	0.80%
Дивидент	6163	6163	6163	0.00%	10.10%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>10 582</b>	<b>12 486</b>	<b>28 656</b>	<b>-15.25%</b>	<b>17.34%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>36 162</b>	<b>37 062</b>	<b>47 266</b>	<b>-2.43%</b>	<b>59.27%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>61 017</b>	<b>62 652</b>	<b>70 091</b>	<b>-2.61%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.12.2021г. собствения капитал и пасивите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ намаляват с 2.61% спрямо 30.09.2021г.

Нетекущите пасиви бележат ръст от 4.09% поради ръст в стойността на „дългосрочни заеми“, а текущите пасиви отчитат спад от 15,25%, поради спад на „краткосрочни финансови пасиви“.

През четвъртото тримесечие на 2021г. собствения капитал на Дружеството намалява с 2,87 % поради спад в натрупаната печалба за периода.

## 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2021	Q4 2020	Q3 2021	Q3 2020	31.12.2021/ 31.12.2020
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	191	1150	204	0	-83.39%
Приходи от дейността	3521	68	3527	51	5077.94%
Други приходи	10	195		988	-94.87%
Разходи за материали	-1	-1	-1	-1	0.00%
Разходи за външни услуги	-487	-420	-262	-229	15.95%
Разходи за персонала	-39	-40	-29	-31	-2.50%
Други разходи	-334	-351	-89	-28	-4.84%
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>2 861</b>	<b>601</b>	<b>3 350</b>	<b>750</b>	<b>376.04%</b>
Финансови разходи	-1055	-1004	-809	-650	5.08%
Финансови приходи		540			-100.00%
<b>Печалба/ (Загуба) преди данъци</b>	<b>1 806</b>	<b>137</b>	<b>2 541</b>	<b>100</b>	<b>1218.25%</b>
<b>Печалба/ (Загуба) за периода</b>	<b>1 806</b>	<b>137</b>	<b>2 541</b>	<b>100</b>	<b>1218.25%</b>

Към края на четвъртото тримесечие на 2021г. "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ реализира печалба от оперативна дейност в размер на 2 861 хил.лв., спрямо печалба от 601 хил.лв. към 30.09.2021г. Ръстът в печалбата се дължи основно на отчетените 3 521 хил. лв. в „приходи от дейността“.



Наблюдаваме ръст на „финансовите разходи“ с 5,08%, като към края на разглеждания период Дружеството регистрира печалба за периода в размер на 1 806 хил.лв., спрямо реализираните 137 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	Q4'2021	Q3'2021	Q2'2021
Текуща ликвидност	0.5393	0.6458	0.5410
Бърза ликвидност	0.5393	0.6458	0.5410
Незабавна ликвидност	0.0025	0.0373	0.0295

През четвъртото тримесечие на 2021г. всички разгледани показатели за ликвидност на емитента бележат влошаване спрямо края на септември 2021 г.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4'2021	Q3'2021	Q2'2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.4192	0.3923	0.2655
Общ дълг/Активи	0.5927	0.5916	0.6744
Общ дълг/Собствен капитал	1.4549	1.4483	2.0708
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.4549	2.4483	3.0708

През четвъртото тримесечие на 2021г. всички разгледани показатели за платежоспособност на емитента бележат влошаване спрямо края на септември 2021 г.

## 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 31.12.2021г. 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 31.12.2021г. стойността на показателя е 2,82.

-- 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 31.12.2021г. 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/

