

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: 01.01.2022 г.- 31.03.2022 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 2022г. "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 31.03.2022г. активите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ намаляват с 1,45% спрямо 31.12.2021г.

Активи	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q1 2022/	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q4 2021	към 31.03.2022 г.
<b>Нетекущи активи</b>					
Инвестиционни имоти	49782	49823	50226	-0.08%	83.24%
Разходи за придобиване на ДМА	5181	5147	4362	0.66%	8.66%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>54 963</b>	<b>54 970</b>	<b>54 588</b>	<b>-0.01%</b>	<b>91.91%</b>
<b>Текущи активи</b>					
Търговски и други вземания	4786	5686	7598	-15.83%	8.00%
Пари и парични еквиваленти	54	26	466	107.69%	0.09%
<b>Текущи активи</b>	<b>4 840</b>	<b>5 712</b>	<b>8 064</b>	<b>-15.27%</b>	<b>8.09%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>59 803</b>	<b>60 682</b>	<b>62 652</b>	<b>-1.45%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекущите активи остават почти без промяна спрямо месец декември 2021г., докато текущите отчитат спад от 15,27% благодарение на „търговски и други вземания“ на емитента.

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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q1 2022/	% от СК и Пасивите към 31.03.2022
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q4 2021	
<b>Собствен капитал</b>					
Акционерен капитал	6163	6163	6163	0.00%	10.31%
Резерв от емисия на акции	11092	11092	11092	0.00%	18.55%
Натрупана печалба (загуба)	7037	7340	8335	-4.13%	11.77%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>24 292</b>	<b>24 595</b>	<b>25 590</b>	<b>-1.23%</b>	<b>40.62%</b>
<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекущи</b>					
Дългосрочни заеми	24965	25579	24576	-2.40%	41.75%
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>24 965</b>	<b>25 580</b>	<b>24 576</b>	<b>-2.40%</b>	<b>41.75%</b>
<b>Текущи</b>					
Краткосрочни финансови пасиви	3928	3930	6235	-0.05%	6.57%
Търговски и др. задължения	455	415	88	-9.64%	0.76%
Дивидент	6163	6163	6163	0.00%	10.31%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>10 546</b>	<b>10 508</b>	<b>12 486</b>	<b>-0.36%</b>	<b>17.63%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>35 511</b>	<b>36 087</b>	<b>37 062</b>	<b>-1.60%</b>	<b>59.38%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>59 803</b>	<b>60 682</b>	<b>62 652</b>	<b>-1.45%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.03.2022г. собствения капитал и пасивите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ намаляват с 1.45% спрямо 31.12.2021г.

Нетекущите и текущите пасиви бележат спад спрямо предходния тримесечен период, като при текущите е основно поради „търговски и др. задължения на емитента“

През първото тримесечие на 2022г. собствения капитал на Дружеството намалява с 1,23 % поради спад в натрупаната печалба за периода.

## 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2022	Q1 2021	Q4 2021	Q4 2020	31.03.2022/ 31.03.2020
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-10	204	191	1150	***
Приходи от дейността	25	29	3521	68	-13.79%
Други приходи	2	28	10	195	-92.86%
Разходи за материали			-1	-1	
Разходи за външни услуги	-80	-90	-487	-420	-11.11%
Разходи за персонала	-10	-10	-39	-40	0.00%
Други разходи			-334	-351	
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>-73</b>	<b>161</b>	<b>2 861</b>	<b>601</b>	<b>***</b>
Финансови разходи	-230	-160	-1055	-1004	43.75%
<b>Печалба/ (Загуба) преди данъци</b>	<b>-303</b>	<b>1</b>	<b>1 806</b>	<b>137</b>	<b>***</b>
<b>Печалба/(Загуба) за периода</b>	<b>-303</b>	<b>1</b>	<b>1 806</b>	<b>137</b>	<b>***</b>

Към края на първото тримесечие на 2022г. "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ реализира загуба от оперативна дейност в размер на 73 хил.лв., спрямо печалба от 161 хил.лв. към 31.03.2021г. Реализираната загуба се дължи основно на отчетената отрицателна „промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

Наблюдаваме ръст на „финансовите разходи“ с 43,75%, като към края на разглеждания период Дружеството регистрира загуба за периода в размер на 303 хил.лв., спрямо реализираната печалба от 1 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	Q1'2022	Q4'2021	Q3'2021
Текуща ликвидност	0.4589	0.5436	0.6458
Бърза ликвидност	0.4589	0.5436	0.6458
Незабавна ликвидност	0.0051	0.0025	0.0373

През първото тримесечие на 2022г. разгледаните показатели за ликвидност на емитента бележат влошаване спрямо края на декември 2021 г., като изключение прави показателя за незабавна ликвидност.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1'2022	Q4'2021	Q3'2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.4175	0.4215	0.3923
Общ дълг/Активи	0.5938	0.5947	0.5916
Общ дълг/Собствен капитал	1.4618	1.4672	1.4483
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.4618	2.4672	2.4483

През първото тримесечие на 2022г. всички разгледани показатели за платежоспособност на емитента бележат подобрене спрямо края на декември 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.

Емитентът "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ е извършил дължимите към края на разглеждания тримесечен период 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 31.03.2022г. 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 31.03.2022г. стойността на показателя е (0,55).

-- 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 31.03.2022г. стойността на показателя е 0,46.

#### 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/

