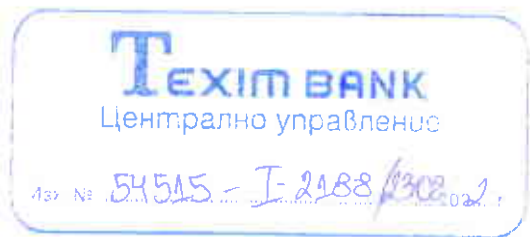


TEXIM BANK

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: 01.04.2022 г.- 30.06.2022 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 второто 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 30.06.2022г. активите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ намаляват с 1,64% спрямо 31.03.2022г.

Активи	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q2 2022/ Q1 2022	% от активите към 30.06.2022 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.		
Нетекущи активи					
Инвестиционни имоти	46741	49782	49823	-6.11%	79.46%
Разходи за придобиване на ДМА	695	5181	5147	-86.59%	1.18%
Активи за продажба	6071			***	10.32%
Нетекущи активи	53 507	54 963	54 970	-2.65%	90.97%
Текущи активи					
Търговски и други вземания	4246	4786	5686	-11.28%	7.22%
Пари и парични еквиваленти	1068	54	26	1877.78%	1.82%
Текущи активи	5 314	4 840	5 712	9.79%	9.03%
Общо активи	58 821	59 803	60 682	-1.64%	100.00%

Нетекущите активи спадат с 2,65% спрямо края на месец март 2022г., докато текущите отчитат ръст от 9,79% благодарение на „пари и парични еквиваленти“ на емитента.

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

Собствен капитал и пасиви	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q2 2022/	% от СК и Пасивите към 30.06.2022
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q1 2022	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	6163	6163	6163	0.00%	10.48%
Резерв от емисия на акции	11092	11092	11092	0.00%	18.86%
Натрупана печалба (загуба)	6667	7037	7340	-5.26%	11.33%
Общо собствен капитал	23 922	24 292	24 595	-1.52%	40.67%
Пасиви					
Нетекущи					
Дългосрочни заеми	23763	24965	25579	-4.81%	40.40%
Нетекущи пасиви	23 763	24 965	25 579	-4.81%	40.40%
Текущи					
Задължения към персонала					
Краткосрочни финансови пасиви	4567	3928	3930	16.27%	7.76%
Търговски и др. задължения	406	455	415	-10.77%	0.69%
Дивидент	6163	6163	6163	0.00%	10.48%
Текущи пасиви	11 136	10 546	10 508	5.59%	18.93%
Общо пасиви	34 899	35 511	36 087	-1.72%	59.33%
Общо собствен капитал и пасиви	58 821	59 803	60 682	-1.64%	100.00%

Към 30.06.2022г. собствения капитал и пасивите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ намаляват с 1.64% спрямо 31.03.2022г.

При нетекущите пасиви се наблюдава спад спрямо предходния тримесечен период, докато при текущите отчитат ръст от 5,59% основно поради „краткосрочни финансови пасиви“

През второто тримесечие на 2022г. собствения капитал на Дружеството намалява с 1,52 % поради спад в натрупаната печалба за периода.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2022	Q2 2021	Q1 2022	Q1 2021	30.06.2022/ 30.06.2021
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-10	204	-10	204	***
Приходи от дейността	76	246	25	29	-69.11%
Други приходи			2	28	
Разходи за материали	-1				
Разходи за външни услуги	-171	-165	-80	-90	3.64%
Разходи за персонала	-20	-20	-10	-10	0.00%
Други разходи	-107	-69			55.07%
Печалба от оперативна дейност	-233	196	-73	161	***
Финансови разходи	-440	-420	-230	-160	4.76%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	-673	-224	-303	1	200.45%
Печалба/ (Загуба) за периода	-673	-224	-303	1	200.45%

Към края на второто тримесечие на 2022г. "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ реализира загуба от оперативна дейност в размер на 233 хил.лв., спрямо печалба от 196 хил.лв. към 30.06.2021г. Реализираната загуба се дължи основно на отчетената отрицателна „промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

Наблюдаваме ръст на „финансовите разходи“ с 4,76%, като към края на разглеждания период Дружеството регистрира загуба за периода в размер на 673 хил.лв., спрямо реализираната загуба от 224 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	Q2'2022	Q1'2022	Q4'2021
Текуща ликвидност	0.4772	0.4589	0.5436
Бърза ликвидност	0.4772	0.4589	0.5436
Незабавна ликвидност	0.0959	0.0051	0.0025

През второто тримесечие на 2022г. разгледаните показатели за ликвидност на емитента бележат подобрене спрямо края на март 2022 г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2'2022	Q1'2022	Q4'2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.4040	0.4175	0.4215
Общ дълг/Активи	0.5933	0.5938	0.5947
Общ дълг/Собствен капитал	1.4589	1.4618	1.4672
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.4589	2.4618	2.4672

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

Към края на разглежданото тримесечие емитентът "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ не е извършил дължимите лихвено и главнично плащане с падеж 13.05.2022 г.

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.

-- 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.

-- 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.

На дванадесет месечна база емитентът спазва ангажимента си поетите финансови съотношения да са в рамките на допустимите стойности към края на разглеждания период.

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/

