

**TEXIM BANK**

Централно управление

**TEXIM BANK**

Централно управление

Изм. №: 54515-Т-2799/10.11.2022г.

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: 01.07.2022 г.- 30.09.2022 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 третото 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 30.09.2022г. активите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ нарастват с 2,24% спрямо 30.06.2022г.

Активи	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q3 2022/ Q2 2022	% от активите към 30.09.2022 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
<b>Нетекущи активи</b>					
Инвестиционни имоти	46605	46741	49782	-0.29%	77.50%
Разходи за придобиване на ДМА	700	695	5181	0.72%	1.16%
Активи за продажба	2370	6071		-60.96%	3.94%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>49 675</b>	<b>53 507</b>	<b>54 963</b>	<b>-7.16%</b>	<b>82.60%</b>
<b>Текущи активи</b>					0.00%
Търговски и други вземания	10311	4246	4786	142.84%	17.15%
Пари и парични еквиваленти	151	1068	54	-85.86%	0.25%
<b>Текущи активи</b>	<b>10 462</b>	<b>5 314</b>	<b>4 840</b>	<b>96.88%</b>	<b>17.40%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>60 137</b>	<b>58 821</b>	<b>59 803</b>	<b>2.24%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекущите активи спадат с 7,16% спрямо края на месец юни 2022г., докато текущите отчитат ръст от 96,88% 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	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q3 2022/	% от СК и Пасивите към 30.09.2022
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q2 2022	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	6163	6163	6163	0.00%	10.25%
Резерв от емисия на акции	11092	11092	11092	0.00%	18.44%
Натрупана печалба (загуба)	9462	6667	7037	41.92%	15.73%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>26 717</b>	<b>23 922</b>	<b>24 292</b>	<b>11.68%</b>	<b>44.43%</b>
Пасиви					
Нетекущи					
Дългосрочни заеми	21298	23763	24965	-10.37%	35.42%
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>21 298</b>	<b>23 763</b>	<b>24 965</b>	<b>-10.37%</b>	<b>35.42%</b>
Текущи					
Краткосрочни финансови пасиви	5662	4567	3928	23.98%	9.42%
Търговски и др. задължения	297	406	455	-26.85%	0.49%
Дивидент	6163	6163	6163	0.00%	10.25%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>12 122</b>	<b>11 136</b>	<b>10 546</b>	<b>8.85%</b>	<b>20.16%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>33 420</b>	<b>34 899</b>	<b>35 511</b>	<b>-4.24%</b>	<b>55.57%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>60 137</b>	<b>58 821</b>	<b>59 803</b>	<b>2.24%</b>	<b>100.00%</b>

Към 30.09.2022г. собствения капитал и пасивите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ нарастват с 2.24% спрямо 30.06.2022г.

При нетекущите пасиви се наблюдава спад спрямо предходния тримесечен период, докато при текущите отчитат ръст от 8,85% поради ръст на „краткосрочни финансови пасиви“

През третото тримесечие на 2022г. собствения капитал на Дружеството нараства с 11,68 % поради ръст в натрупаната печалба за периода.

## 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2022	Q3 2021	Q2 2022	Q2 2021	30.09.2022/
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	30.09.2021
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-10	204	-10	204	***
Приходи от дейността	3447	3527	76	246	-2.27%
Разходи за материали	-1	-1	-1		0.00%
Разходи за външни услуги	-271	-262	-171	-165	3.44%
Разходи за персонала	-31	-29	-20	-20	6.90%
Други разходи	-299	-89	-107	-69	235.96%
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>2 835</b>	<b>3 350</b>	<b>-233</b>	<b>196</b>	<b>-15.37%</b>
Финансови разходи	-713	-809	-440	-420	-11.87%
<b>Печалба/ (Загуба) преди данъци</b>	<b>2 122</b>	<b>2 541</b>	<b>-673</b>	<b>-224</b>	<b>-16.49%</b>
<b>Печалба/(Загуба) за периода</b>	<b>2 122</b>	<b>2 541</b>	<b>-673</b>	<b>-224</b>	<b>-16.49%</b>

Към края на третото тримесечие на 2022г. "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ реализира печалба от оперативна дейност в размер на 2 835 хил.лв., спрямо печалба от 3 350 хил.лв. към 30.09.2021г.

Наблюдаваме спад на „финансовите разходи“ с 11,87%, като към края на разглеждания период Дружеството реализира печалба за периода в размер на 2 122 хил.лв., спрямо реализираната печалба от 2 541 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	Q3'2022	Q2'2022	Q1'2022
Текуща ликвидност	0.8631	0.4772	0.4589
Бърза ликвидност	0.8631	0.4772	0.4589
Незабавна ликвидност	0.0125	0.0959	0.0051

През третото тримесечие на 2022г. разгледаните показатели за ликвидност на емитента бележат подобрене спрямо края на юни 2022 г., като изключение прави показателят 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	Q3'2022	Q2'2022	Q1'2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.3542	0.4040	0.4175
Общ дълг/Активи	0.5557	0.5933	0.5938
Общ дълг/Собствен капитал	1.2509	1.4589	1.4618
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.2509	2.4589	2.4618

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

Дължимите към края на разглежданото тримесечие лихвени и главнични плащания са извършени 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 30.09.2022г. стойността на показателя е 0,56.

-- 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 30.09.2022г. стойността на показателя е 4,21.

-- 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 30.09.2022г. стойността на показателя е 0,86.

#### 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/

