

TEXIM BANK

Централно управление

TEXIM BANK

Централно управление

ИЗХ. № 51515-Г-512/16.02.2023

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: RPRА
Емитент: "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ
Период: 01.10.2022 г.- 31.12.2022 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 четвъртото 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 31.12.2022г. активите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ намаляват с 2,57% спрямо 30.09.2022г.

Активи	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q4 2022/ Q3 2022	% от активите към 31.12.2022 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекущи активи					
Инвестиционни имоти	46605	46605	46741	0.00%	79.55%
Разходи за придобиване на ДМА	700	700	695	0.00%	1.19%
Активи за продажба	2370	2370	6071	0.00%	4.05%
Нетекущи активи	49 675	49 675	53 507	0.00%	84.79%
Текущи активи					
Търговски и други вземания	8847	10311	4246	-14.20%	15.10%
Пари и парични еквиваленти	67	151	1068	-55.63%	0.11%
Текущи активи	8 914	10 462	5 314	-14.80%	15.21%
Общо активи	58 589	60 137	58 821	-2.57%	100.00%

Нетекущите активи остават без промяна спрямо края на септември 2022 г., докато текущите отчитат спад от 14,80% основно 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	Q3 2022	Q2 2022	Q4 2022/	% от СК и Пасивите към 31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q3 2022	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	6163	6163	6163	0.00%	10.52%
Резерв от емисия на акции	11092	11092	11092	0.00%	18.93%
Натрупана печалба (загуба)	9018	9462	6667	-4.69%	15.39%
Общо собствен капитал	26 273	26 717	23 922	-1.66%	44.84%
Пасиви					
Нетекущи					
Дългосрочни заеми	13535	21298	23763	-36.45%	23.10%
Нетекущи пасиви	13 535	21 298	23 763	-36.45%	23.10%
Текущи					
Краткосрочни финансови пасиви	12206	5662	4567	115.58%	20.83%
Търговски и др. задължения	412	297	406	38.72%	0.70%
Дивидент	6163	6163	6163	0.00%	10.52%
Текущи пасиви	18 781	12 122	11 136	54.93%	32.06%
Общо пасиви	32 316	33 420	34 899	-3.30%	55.16%
Общо собствен капитал и пасиви	58 589	60 137	58 821	-2.57%	100.00%

Към 31.12.2022г. собствения капитал и пасивите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ намаляват с 2.57% спрямо 30.09.2022г.

При нетекущите пасиви се наблюдава спад спрямо предходния тримесечен период, докато при текущите отчитат ръст от 54,93% поради ръст на „краткосрочни финансови пасиви“

През четвъртото тримесечие на 2022г. собствения капитал на Дружеството намалява с 1,66 % поради спад т в натрупаната печалба за периода.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2022	Q4 2021	Q3 2022	Q3 2021	31.12.2022/
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	31.12.2021
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-10	191	-10	204	***
Приходи от дейността	3473	3521	3447	3527	-1.36%
Други приходи		10			-100.00%
Разходи за материали	-2	-1	-1	-1	100.00%
Разходи за външни услуги	-410	-487	-271	-262	-15.81%
Разходи за персонала	-41	-39	-31	-29	5.13%
Други разходи	-415	-334	-299	-89	24.25%
Печалба от оперативна дейност	2 595	2 861	2 835	3 350	-9.30%
Финансови разходи	-917	-1055	-713	-809	-13.08%
Печалба/ Загуба преди данъци	1 678	1 806	2 122	2 541	-7.09%
Печалба/ Загуба за периода	1 678	1 806	2 122	2 541	-7.09%

Към края на четвъртото тримесечие на 2022г. "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ реализира печалба от оперативна дейност в размер на 2 595 хил.лв., спрямо печалба от 2 861 хил.лв. към 30.09.2022г.

Наблюдаваме спад на „финансовите разходи“ с 13,08%, като към края на разглеждания период Дружеството реализира печалба за периода в размер на 1 678 хил.лв., спрямо реализираната печалба от 1 806 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	Q4'2022	Q3'2022	Q2'2022
Текуща ликвидност	0.4746	0.8631	0.4772
Бърза ликвидност	0.4746	0.8631	0.4772
Незабавна ликвидност	0.0036	0.0125	0.0959

През четвъртото тримесечие на 2022г. разгледаните показатели за ликвидност на емитента бележат влошаване спрямо края на септември 2022 г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4'2022	Q3'2022	Q2'2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.2310	0.3542	0.4040
Общ дълг/Активи	0.5516	0.5557	0.5933
Общ дълг/Собствен капитал	1.2300	1.2509	1.4589
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.2300	2.2509	2.4589

През четвъртото тримесечие на 2022г. всички разгледани показатели за платежоспособност на емитента бележат подобрене спрямо края на септември 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. Считаю 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 31.12.2022г. стойността на показателя е 0,55.

-- 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 31.12.2022г. стойността на показателя е 2.94.

-- 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 31.12.2022г. стойността на показателя е 0,47.

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

