

# ТЕХИМ БАНК

Централно управление

## ТЕХИМ БАНК

Централно управление

Изх. № 54515-Т-1259/19.5 2023 г.

ДО  
Комисия за Финансов Надзор,  
ул. „Будапеша” № 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: 01.01.2023 г.- 31.03.2023 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 2023 г. "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 вещи 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 31.03.2023 г. активите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ намаляват с 11,97% спрямо 31.12.2022 г.

Активи	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q1 2023/ Q4 2022	% от активите към 31.03.2023 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
<b>Нетекущи активи</b>					
Инвестиционни имоти	46021	46021	46605	0.00%	90.13%
Разходи за придобиване на ДМА	704	700	700	0.57%	1.38%
Активи за продажба			2370		
<b>Нетекущи активи</b>	<b>46 725</b>	<b>46 721</b>	<b>49 675</b>	<b>0.01%</b>	<b>91.51%</b>
<b>Текущи активи</b>					
Търговски и други вземания	1927	8850	10311	-78.23%	3.77%
Материални запаси	2370	2370		0.00%	4.64%
Пари и парични еквиваленти	40	67	151	-40.30%	0.08%
<b>Текущи активи</b>	<b>4 337</b>	<b>11 287</b>	<b>10 462</b>	<b>-61.58%</b>	<b>8.49%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>51 062</b>	<b>58 008</b>	<b>60 137</b>	<b>-11.97%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекущите активи остават почти без промяна спрямо края на декември 2022 г., докато текущите отчитат спад от 61,58% 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	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q1 2023/ Q4 2022	% от СК и Пасивите към 31.03.2023
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.		
<b>Собствен капитал</b>					
Акционерен капитал	6163	6163	6163	0.00%	12.07%
Резерв от емисия на акции	11092	11092	11092	0.00%	21.72%
Натрупана печалба (загуба)	8175	8437	9462	-3.11%	16.01%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>25 430</b>	<b>25 692</b>	<b>26 717</b>	<b>-1.02%</b>	<b>49.80%</b>
<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекущи</b>					
Дългосрочни заеми	13130	13714	21298	-4.26%	25.71%
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>13 130</b>	<b>13 714</b>	<b>21 298</b>	<b>-4.26%</b>	<b>25.71%</b>
<b>Текущи</b>					
Задължения към персонала					
Краткосрочни финансови пасиви	12086	12027	5662	0.49%	23.67%
Търговски и др. задължения	416	412	297	0.97%	0.81%
Дивидент		6163	6163	-100.00%	0.00%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>12 502</b>	<b>18 602</b>	<b>12 122</b>	<b>-32.79%</b>	<b>24.48%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>25 632</b>	<b>32 316</b>	<b>33 420</b>	<b>-20.68%</b>	<b>50.20%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>51 062</b>	<b>58 008</b>	<b>60 137</b>	<b>-11.97%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.03.2023 г. собствения капитал и пасивите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ намаляват с 1.02% спрямо 31.12.2022 г.

Нетекущите и текущите пасиви отчитат спад, като при текущите е в размер на 32,79% дължащ се на графа „дивидент“.

През първото тримесечие на 2023 г. собствения капитал на Дружеството намалява с 1,02 % поради спад в натрупаната печалба за периода.

## 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2023	Q1 2022	Q4 2022	Q4 2021	31.03.2023/ 31.03.2022
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти		-10	-10	191	-100.00%
Приходи от дейността	90	25	3473	3521	260.00%
Други приходи	2	2		10	0.00%
Разходи за материали	-1		-2	-1	
Разходи за външни услуги	-93	-80	-410	-487	16.25%
Разходи за персонала	-10	-10	-41	-39	0.00%
Други разходи	-8		-415	-334	
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>-20</b>	<b>-73</b>	<b>2 595</b>	<b>2 861</b>	<b>-72.60%</b>
Финансови разходи	-242	-230	-917	-1055	5.22%
<b>Печалба/ (Загуба) преди данъци</b>	<b>-262</b>	<b>-303</b>	<b>1 678</b>	<b>1 806</b>	<b>-13.53%</b>
<b>Печалба/ (Загуба) за периода</b>	<b>-262</b>	<b>-303</b>	<b>1 678</b>	<b>1 806</b>	<b>-13.53%</b>

Към края на първото тримесечие на 2023 г. "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ реализира загуба от оперативна дейност в размер на 20 хил.лв., спрямо загубата от 73 хил.лв. към 31.03.2022 г.

Наблюдаваме ръст на „финансовите разходи“ с 5,22 %, като към края на разглеждания период Дружеството реализира загуба за периода в размер на 262 хил.лв., спрямо реализираната загуба от 303 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	Q1'2023	Q4'2022	Q3'2022
Текуща ликвидност	0.3469	0.6068	0.8631
Бърза ликвидност	0.1573	0.4794	0.8631
Незабавна ликвидност	0.0032	0.0036	0.0125

През първото тримесечие на 2023 г. разгледаните показатели за ликвидност на емитента бележат влошаване спрямо края на декември 2022 г.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1'2023	Q4'2022	Q3'2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.2571	0.2364	0.3542
Общ дълг/Активи	0.5020	0.5571	0.5557
Общ дълг/Собствен капитал	1.0079	1.2578	1.2509
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.0079	2.2578	2.2509

През първото тримесечие на 2023 г. всички разгледани показатели за платежоспособност на емитента бележат подобрене спрямо края на декември 2022 г., като изключение прави показателят дългосрочен дълг/активи.

## 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, като дължимите към 13.05.2023 г. лихвено и главнично плащане са със забава.

#### 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 31.03.2023 г. стойността на показателя е 0,50.

-- 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 31.03.2023 г. стойността на показателя е 0.70.

-- 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 31.03.2023 г. стойността на показателя е 0,35.

#### 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/

