

# **ТЕХИМ** BANK

Централно управление

## **ТЕХИМ** BANK

Централно управление

Изх. №

57515-7-537/14.02.2024

г.

**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: 01.10.2023 г.- 31.12.2023 г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППК), 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 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 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 31.12.2023 г. активите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ намаляват с 3,84% спрямо 30.09.2023 г.

Активи	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q4 2023/ Q3 2023	% от активите към 31.12.2023 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
<b>Нетекущи активи</b>					
Инвестиционни имоти	31 963	44 183	46240	-27.66%	68.22%
Разходи за придобиване на ДМА	733	733	724	0.00%	1.56%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>32 696</b>	<b>44 916</b>	<b>46 964</b>	<b>-27.21%</b>	<b>69.79%</b>
<b>Текущи активи</b>					
Търговски и други вземания	11 613	895	1373	1197.54%	24.79%
Финансови активи	2370	2370	2370	0.00%	5.06%
Пари и парични еквиваленти	166	528	20	-68.56%	0.35%
Разходи за бъдещи периоди	6	13			0.01%
<b>Текущи активи</b>	<b>14 155</b>	<b>3 806</b>	<b>3 763</b>	<b>271.91%</b>	<b>30.21%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>46 851</b>	<b>48 722</b>	<b>50 727</b>	<b>-3.84%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекущите активи намаляват спрямо края на септември 2023 г., докато текущите отчитат ръст от 10 349 хил. лв. поради ръст на „търговски и други вземания“ на емитента към 31.12.2023 г.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q4 2023/ Q3 2023	% от СК и Пасивите към 31.12.2023
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
<b>Собствен капитал</b>					
Акционерен капитал	6163	6163	6163	0.00%	13.15%
Резерв от емисия на акции	11092	11092	11092	0.00%	23.68%
Натрупана печалба (загуба)	8458	7892	8529	7.17%	18.05%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>25 713</b>	<b>25 147</b>	<b>25 784</b>	<b>2.25%</b>	<b>54.88%</b>
<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекущи</b>					
Дългосрочни заеми	9667	10707	11906	-9.71%	20.63%
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>9 667</b>	<b>10 707</b>	<b>11 906</b>	<b>-9.71%</b>	<b>20.63%</b>
<b>Текущи</b>					
Краткосрочни финансови пасиви	11471	11148	12559	2.90%	24.48%
Търговски и др. задължения		1720	478	-100.00%	0.00%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>11 471</b>	<b>12 868</b>	<b>13 037</b>	<b>-10.86%</b>	<b>24.48%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>21 138</b>	<b>23 575</b>	<b>24 943</b>	<b>-10.34%</b>	<b>45.12%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>46 851</b>	<b>48 722</b>	<b>50 727</b>	<b>-3.84%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.12.2023 г. собствения капитал и пасивите на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ намаляват с 3.84% спрямо 30.09.2023 г.

Нетекущите и текущите пасиви на емитента бележат спад към края на разглежданото тримесечие, като при текущите пасиви е поради спад на „търговски и др. задължения“.

Към 31.12.2023 г. собствения капитал на "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ нараства с 2.25% спрямо 30.09.2023 г. поради ръст на натрупаната печалба към 31.12.2023 г.

## 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2023	Q4 2022	Q3 2023	Q3 2022	31.12.2023/ 31.12.2022
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти		-10		-10	-100.00%
Приходи от дейността	1716	3473	817	3447	-50.59%
Разходи за материали	-2	-2	-1	-1	0.00%
Разходи за външни услуги	-341	-410	-255	-271	-16.83%
Разходи за персонала	-47	-41	-32	-31	14.63%
Други разходи	-330	-415	-335	-299	-20.48%
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>996</b>	<b>2 595</b>	<b>194</b>	<b>2 835</b>	<b>-61.62%</b>
Финансови разходи	-975	-917	-739	-713	6.32%
<b>Печалба/ (Загуба) преди данъци</b>	<b>21</b>	<b>1 678</b>	<b>-545</b>	<b>2 122</b>	<b>-98.75%</b>
<b>Печалба/ (Загуба) за периода</b>	<b>21</b>	<b>1 678</b>	<b>-545</b>	<b>2 122</b>	<b>-98.75%</b>

Към края на четвъртото тримесечие на 2023 г. "Рой Пропърти Фънд" АДСИЦ реализира печалба от оперативна дейност в размер на 996 хил.лв., спрямо 2 595 хил.лв. към 31.12.2023 г.

Наблюдаваме ръст на „финансовите разходи“ с 6,32 %, като към края на разглеждания период Дружеството реализира печалба за периода в размер на 21 хил.лв., спрямо реализираната печалба от 1 678 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	Q4'2023	Q3'2023	Q2'2023
Текуща ликвидност	1.2340	0.2958	0.2886
Бърза ликвидност	1.0274	0.1116	0.1068
Незабавна ликвидност	0.0145	0.0410	0.0015

През четвъртото тримесечие на 2023 г. разгледаните показатели за ликвидност на емитента бележат подобрене спрямо края на септември 2023 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	Q4'2023	Q3'2023	Q2'2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.2063	0.2198	0.2347
Общ дълг/Активи	0.4512	0.4839	0.4917
Общ дълг/Собствен капитал	0.8221	0.9375	0.9674
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.8221	1.9375	1.9674

През четвъртото тримесечие на 2023 г. всички разгледани показатели за платежоспособност на емитента бележат подобрене спрямо края на септември 2023 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 датата на настоящия отчет 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 31.12.2023 г. стойността на показателя е 0,45

-- 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 31.12.2023 г. стойността на показателя е 2,09.

-- 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 31.12.2023 г. стойността на показателя е 1,23.

#### 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/

