

Изх.№ 41/29.05.2024 г.

**ДО ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ  
ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ С ISIN КОД:  
BG2100006167,  
ЕМИТИРАНА ОТ “РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД” АДСИЦ**

**ДО  
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР,  
ул. “Будапеща” №16,  
гр.София - 1000**

**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, издадена от „Рой пропърти фънд“ АДСИЦ (ISIN BG2100006167, Борсов код RPRA), представяме на Вашето внимание Доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

София  
29.05.2024г.

С Уважение :

Наталия Стоянова Петрова  
Прокурис

Филип Петров Инджев  
Изпълнителен директор

**ДОКЛАД**  
**на „АВС Финанс“ АД**  
**в качеството му 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: 01.01.2024 г.- 31.03.2024 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 „АВС Финанс“ АД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от „Рой пропърти фънд“ АДСИЦ на 13.05.2016 г. През последното тримесечие ИП „АВС Финанс“ АД е спазвал задълженията си по чл.100ж от ЗППЦК като Довереник на облигационерите по посочената емисия облигации. Обобщена информация за това е представена в доклада по-долу.

## 1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През първото тримесечие на 2024г. вписаният в Търговския регистър предмет на дейност на „Рой пропърти фънд“ АДСИЦ е следният: Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Настоящият анализ на финансовото състояние на емитента е изготвен на база данните от междинния консолидиран финансов отчет на „Рой пропърти фънд“ АДСИЦ за посочения период.

### 1.1 Анализ на активите

Към 31.03.2024 г. активите на „Рой пропърти фънд“ АДСИЦ са 46 411 хил. лв., или с 0.94% по – малко от стойността им в края на предходното тримесечие.

Активи	Q1 2024 '000 лв.	Q4 2023 '000 лв.	Δ Q1 2024 / Q4 2023	% от активите към 31.03.2024 г.
<b>Нетекущи активи</b>				
Съоръжения и оборудване	733	733	0.00%	1.58%
Инвестиционни имоти	32 131	31 963	0.53%	69.23%
Нематериални активи	0	0	0.00%	0.00%
Търговска репутация	0	0	0.00%	0.32%
Финансови активи	0	0	0.00%	0.00%
Търговски и други вземания	4 720	0	100.00%	10.17%
Разходи за бъдещи периоди	0	0	0.00%	0.00%
Активи по отсрочени данъци	0	0	0.00%	0.00%
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>37 584</b>	<b>32 696</b>	<b>14.95%</b>	<b>80.98%</b>

### Текущи активи

Материални запаси	0	0	0.00%	0.00%
Търговски и други вземания	6 425	11 613	-44.67%	13.84%
Финансови активи	2 370	2 370	0.00%	5.11%
Парични средства и парични еквиваленти	18	166	-89.16%	0.0387%
Разходи за бъдещи периоди	14	6	133.33%	0.0301%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>8 827</b>	<b>14 155</b>	<b>-37.64%</b>	<b>19.02%</b>

<b>Общо активи</b>	<b>46 411</b>	<b>46 851</b>	<b>-0.94%</b>	<b>100.00%</b>
--------------------	---------------	---------------	---------------	----------------

През първото тримесечие на 2024г. нетекущите активи на дружеството се покачват с 14.94%. В текущия период има значителна промяна в абсолютната стойност на търговски и други вземания.

Текущите активи на емитента отбелязват спад от 37.64%. Стойността на текущите финансови активи остава същата, докато търговските и други вземания намаляват с 5 328 хил. лв. Паричните средства и парични еквиваленти намаляват с 148 хил. лв.

## 1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q1 2024 '000 лв.	Q4 2023 '000 лв.	Δ Q1 2024 / Q4 2023	% от СК и пасивите към 31.03.2023 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Основен капитал	6 163	6 163	0.00%	13.28%
Резерви	11 092	11 092	0.00%	23.90%
Финансов резултат	8 271	8 458	-2.21%	17.82%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>25 526</b>	<b>25 713</b>	<b>-0.73%</b>	<b>55.00%</b>
<b>Малцинствено участие</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Търговски и други задължения	17 348	9 667	79.46%	37.38%
Приходи за бъдещи периоди	0	0	0.00%	0.00%
Пасиви по отсрочени данъци	0	0	0.00%	0.00%
Финансирания	0	0	0.00%	0.00%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>17 348</b>	<b>9 667</b>	<b>79.46%</b>	<b>37.38%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Търговски и други задължения	3 537	11 471	-69.17%	7.62%
Приходи за бъдещи периоди	0	0	0.00%	0.00%
Финансирания	0	0	0.00%	0.00%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>3 537</b>	<b>11 471</b>	<b>-69.17%</b>	<b>7.62%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>20 885</b>	<b>21 138</b>	<b>-1.19%</b>	<b>45.00%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>46 411</b>	<b>46 851</b>	<b>-0.94%</b>	<b>100.00%</b>

В края на първото тримесечие на 2024г. общо собственият капитал на „Рой пропърти фънд“ АДСИЦ е в размер на 25 526 хил. лв., което представлява спад от 0.73% за периода. Това се дължи главно на по-ниския финансов резултат на дружеството, който се намалява с 187 хил. лв., за разглеждания период.

Нетекущите пасиви през периода нарастват с 7 681 хил. лв, като това се дължи на значително увеличение в търговските и други задължения. Текущите пасиви бележат спад от 7 934 хил. лв през анализирания период, поради намаление в текущите търговски и други задължения.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q1 2024 '000 лв.	Q1 2023 '000 лв.	Δ Q1 2024 / Q1 2023
Нетни приходи от продажби	89	92	-3.26%
Приходи от финансираня	0	0	0.00%
Финансови приходи	0	0	0.00%
Извънредни приходи	0	0	0.00%
<b>Общо приходи</b>	<b>89</b>	<b>92</b>	<b>-3.26%</b>
Разходи по икономически елементи	129	112	15.18%
Финансови разходи	231	242	-4.55%
<b>Общо разходи за дейността</b>	<b>360</b>	<b>354</b>	<b>1.69%</b>
Загуба от дейността	271	262	3.44%
Дял от загубата на асоциирани и съвместни предприятия	0	0	0.00%
<b>Общо разходи</b>	<b>360</b>	<b>354</b>	<b>1.69%</b>
Загуба преди облагане с данъци	271	262	3.44%
Разходи за данъци	0	0	0.00%
Загуба след облагане с данъци	271	262	3.44%
В т.ч. за малцинствено участие	0	0	0.00%
<b>Нетна загуба за периода</b>	<b>271</b>	<b>262</b>	<b>3.44%</b>

Към 31.03.2024г. „Рой пропърти фънд“ АДСИЦ реализира спад в нетните приходи от продажби за периода равен на 3 хил.лв в сравнение със съпоставимия период на 2023г. Забелязва се ръст в разходите на дружеството, в размер на 6 хил. лв. Нетната загубата на „Рой пропърти фънд“ АДСИЦ възлиза на 271 хил. лв. за разглеждания период.

### 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 2024	Q4 2023
Текуща ликвидност	2.4956	1.2340
Бърза ликвидност	2.4917	1.2335
Незабавна ликвидност	0.6751	0.2211
Абсолютна ликвидност	0.0051	0.0145

В края на първото тримесечие на 2024г. показателите за ликвидност на емитента се подобряват спрямо края на предходния период.

### 1.5 Анализ на Платежоспособността

Показателите за платежоспособността измерват степента на задължнялост на Дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q1 2024	Q4 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.3738	0.2063
Общ дълг/Активи	0.4500	0.4512
Общ дълг/Собствен капитал	0.8182	0.8221
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.8182	1.8221

Към 31.03.2024г. част показателите за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на предходното тримесечие.

## 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 ЗАД „Армеец“ в полза на „АВС Финанс“ 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.

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 палеш на емисията облигации - 13.05.2027г. и променените параметри на емисията.

С решение на Общо събрание на облигационерите на "Рой Пропърти" АДСИЦ, от 15.03.2024г. са приети промени в параметрите на облигационния заем, както следва:

1. Общото събрание на облигационерите дава съгласие за Прекратяване на сключения на 12.05.2016г., договор между „Тексим Банк“ АД и „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ като довереник, изпълняващ функцията „довереник на облигационерите“ по емисия облигации ISIN BG2100006167 емитирани от „Рой Пропърти Фънд“ АДСИЦ.
2. Общото събрание на облигационерите одобрява ИП „АВС Финанс“ АД за довереник на облигационерите по емисията. Общото събрание на облигационерите одобрява и приема Проекта на договора за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“ от „АВС Финанс“ АД, със седалище и адрес на управление: гр.София, р-н Възраждане, бул. Тодор Александров 117, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 200511827 по емисия облигации с ISIN код: BG2100006167.
3. Считано от 13.05.2024г. лихвеният процент по облигациите се променя от плаващ годишен процент от 6 месечен EURIBOR + 3.75% надбавка, но не по-малък от 3.00% годишно на плаващ годишен лихвен процент от 6 месечен EURIBOR + 1.50% надбавка, но не по-малко от 2.50% годишно и не повече от 5.50% при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA - Year).

Три работни дни преди падежа на предходното лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния Euribor и към нея се добавя надбавка от 1.50%. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 2.50%, се прилага минималната стойност от 2.50% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и се прилага съответно и за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне до втория знак след десетичната запетая.

Към края на отчетния период, за който се отнася доклада, няма падежирани и неплатени погасителни вноски по облигациите. Към датата на настоящия доклад емитентът е забавил плащането на погасителни вноски по облигациите с падеж 13.05.2024г.

#### 4 Финансови показатели

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

-- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума

на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %;

По данни от междинния финансов отчет на емитента към 31.03.2024г. стойността на показателя е 0.4500 (**45.00%**);

-- Коефициент на **Покритие на разходите за лихви**: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05.

По данни от междинния финансов отчет на емитента към 31.03.2024г. стойността на показателя е **0.43**;

-- Коефициент на **Текуща ликвидност**: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

По данни от междинния финансов отчет на емитента към 31.03.2024г. стойността на показателя е **2.4956**;

В случай, че Емитента изготвя консолидиран финансов отчет, коефициентите посочени по-горе се изчисляват на база на консолидирания финансов отчет. В противен случай коефициентите се изчисляват на база индивидуалния финансов отчет на дружеството.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията.

**5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.**

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

София

29.05.2024г.

С Уважение:

Наталия Стоянова Петрова  
Прокурис

Филип Петров Инджев  
Изпълнителен директор