

Изх.№ 93/14.08.2025 г.

**ДО ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ
ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ С ISIN КОД:
BG2100039242,
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 BG2100039242, Борсов код RPFA), представяме на Вашето внимание Доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

София
14.08.2025г.

С Уважение :

Наталия Стоянова Петрова
Прокурист

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: BG2100039242
 Борсов код на емисията: RPFA
 Емитент: „Рой пропърти фънд“ АДСИЦ
 Период: 01.04.2025 г.- 30.06.2025 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 24.09.2024 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 второто тримесечие на 2025г. 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 индивидуален финансов отчет на „Рой пропърти фънд“ АДСИЦ за посочения период.

1.1 Анализ на активите

Към 30.06.2025 г. активите на „Рой пропърти фънд“ АДСИЦ са 58 663 хил. лв., или с 1.29% по – малко от стойността им в края на предходното тримесечие.

Активи	Q2 2025	Q1 2025	Δ Q2 2025	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q1 2025	към 30.06.2025 г.
Нетекущи активи				
Съоръжения и оборудване	759	759	0.00%	1.29%
Инвестиционни имоти	46 568	47 061	-1.05%	79.38%
Нематериални активи	0	0	0.00%	0.00%
Търговска репутация	0	0	0.00%	0.00%
Финансови активи	0	0	0.00%	0.00%
Търговски и други вземания	4 720	4 720	0.00%	8.05%
Разходи за бъдещи периоди	0	0	0.00%	0.00%
Активи по отсрочени данъци	0	0	0.00%	0.00%
Общо нетекущи активи	52 047	52 540	-0.94%	88.72%

Текущи активи

Материални запаси	0	0	0.00%	0.00%
Търговски и други вземания	3 839	4 126	-6.96%	6.54%
Финансови активи	2 370	2 370	0.00%	4.04%
Парични средства и парични еквиваленти	355	324	9.57%	0.61%
Разходи за бъдещи периоди	52	67	-22.39%	0.09%
Общо текущи активи	6 616	6 887	-3.93%	11.28%

Общо активи	58 663	59 427	-1.29%	100.00%
--------------------	---------------	---------------	---------------	----------------

През второто тримесечие на 2025г. нетекущите активи на дружеството не се променят значително спрямо предходния период.

Текущите активи на емитента отбелязват спад от 3.93%. Стойността на текущите финансови активи си остава същата, докато търговските и други вземания намаляват с 287 хил. лв. Паричните средства и парични еквиваленти се увеличават с 31 хил. лв.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q2 2025 '000 лв.	Q1 2025 '000 лв.	Δ Q2 2025 / Q1 2025	% от СК и пасивите към 30.06.2025 г.
---------------------------	---------------------	---------------------	------------------------	---

Собствен капитал

Основен капитал	6 163	6 163	0.00%	10.51%
Резерви	11 092	11 092	0.00%	18.91%
Финансов резултат	7 836	8 140	-3.73%	13.36%
Общо собствен капитал	25 091	25 395	-1.20%	42.77%

Малцинтсвено участие	0	0	0.00%	0.00%
-----------------------------	----------	----------	--------------	--------------

Пасиви

Нетекущи пасиви

Търговски и други задължения	31 797	32 172	-1.17%	54.20%
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%
Общо нетекущи пасиви	31 797	32 172	-1.17%	54.20%

Текущи пасиви

Търговски и други задължения	1 775	1 860	-4.57%	3.03%
Приходи за бъдещи периоди	0	0	0.00%	0.00%
Финансирания	0	0	0.00%	0.00%

Общо текущи пасиви	1 775	1 860	-4.57%	3.03%
Общо пасиви	33 572	34 032	-1.35%	57.23%
Общо собствен капитал и пасиви	58 663	59 427	-1.29%	100.00%

В края на второто тримесечие на 2025г. общо собственият капитал на „Рой пропърти фънд“ АДСИЦ е в размер на 25 091 хил. лв., което представлява спад от 1.20% за периода. Това се дължи главно на по-ниския финансов резултат на дружеството, който намалява с 304 хил. лв., за разглеждания период.

Нетекущите пасиви през периода намаляват с 375 хил. лв, като това се дължи на намаление в търговските и други задължения. Текущите пасиви също бележат спад от 85 хил.лв.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q2 2025 ‘000 лв.	Q2 2024 ‘000 лв.	Δ Q2 2025 / Q2 2024
Нетни приходи от продажби	62	96	-35.42%
Приходи от финансираня	0	0	0.00%
Финансови приходи	0	0	0.00%
Извънредни приходи	0	0	0.00%
Общо приходи	62	96	-35.42%
Разходи по икономически елементи	403	214	88.32%
Финансови разходи	475	457	3.94%
Общо разходи за дейността	878	671	30.85%
Загуба от дейността	816	575	41.91%
Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия	0	0	0.00%
Общо разходи	878	671	30.85%
Загуба преди облагане с данъци	816	575	41.91%
Разходи за данъци	0	0	0.00%
Загуба след облагане с данъци	816	575	41.91%
В т.ч. за малцинствено участие	0	0	0.00%
Нетна загуба за периода	816	575	41.91%

Към 30.06.2025г. „Рой пропърти фънд“ АДСИЦ реализира спад в нетните приходи от продажби за периода равен на 35.42%, в сравнение със съпоставимия период на 2024г. Общите разходи на дружеството нарастват с 207 хил.лв. В резултат на това дружеството реализира загуба от 816 хил.лв. през 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	Q2 2025	Q1 2025
Текуща ликвидност	3.7273	3.7027
Бърза ликвидност	3.6980	3.6667
Незабавна ликвидност	1.5352	1.4484
Абсолютна ликвидност	0.2000	0.1742

В края на второто тримесечие на 2025г. показателите за ликвидност на емитента се подобряват спрямо края на предходния период.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2 2025	Q1 2025
Дългосрочен дълг/Активи	0.5420	0.5414
Общ дълг/Активи	0.5723	0.5727
Общ дълг/Собствен капитал	1.3380	1.3401
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.3380	2.3401

Към 30.06.2025г. показателите за платежоспособност на емитента са сходни на тези от 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 ИП „АВС Финанс“ АД, в качеството му 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.

Набраните от емисията средства са използвани по предмета на дейност на дружеството за:

- Дружеството е изразходвало 8 780 453 лв. от средствата от набрания облигационния заем за придобиване на недвижим имот находящ се в с. Рогош, общ. Марица, обл. Пловдив.
- Дружеството е изразходвало 2 743 638 лв. от средствата от набрания облигационния заем за придобиване на недвижим имот находящ се в с. Царацово, общ. Марица, обл. Пловдив.
- Дружеството е изразходвало 2 032 316 лв. от средствата от набрания облигационния заем за придобиване на недвижим имот находящ се в с. Царацово, общ. Марица, обл. Пловдив.

Преценката за придобиванията е на ръководството на Емитента. Насрещните страни по договорите не са свързани лица с Емитента.

- Дружеството е изразходвало 7 208 600 лв. от средствата от набрания облигационния заем за погасяване на банков кредит.
- Дружеството е изразходвало 2 080 328 лв. от средствата от набрания облигационния заем за погасяване на банков кредит овърдрафт.
- Дружеството е изразходвало 1 003 593 лв. от средствата от набрания облигационния заем за погасяване на текущи задължения, свързани с дейността на Емитента. Погасените задължения включват разходи за охрана, задължения към Обслужващото дружество, лихви по кредити, разходи по ипотека, данъци, нотариални такси и такси по вписване в ТР за придобитите имоти, адвокатски хонорари, местни данъци и такси и др.

Облигационната емисия е издадена на 24.09.2024г. с обща номинална стойност в размер на 24 млн. лв. и е разпределена в 24 хил. броя облигации. Лихвеният процент по облигациите е равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.25 %, но не по-малко от 3.00 % и не повече от 5.00 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с 3 (три) работни дни датата на съответното лихвено/главнично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем; Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. Всички лихвени плащания, дължими за една облигация се извършват в лева. Право да получат лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Към датата на настоящия доклад емитентът е изплатил всички падежирали суми по облигационната емисия.

4 Финансови показател

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 30.06.2025г. стойността на показателя е 0.5723 (**57.23%**);

-- 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 30.06.2025г. стойността на показателя е **0.82**;

-- 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 30.06.2025г. стойността на показателя е **3.73**;

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.

Към 30.06.2025 г. Емитентът спазва два от трите финансови коефициента.

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

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

София
14.08.2025г.

С Уважение:

Наталия Стоянова Петрова
Прокурист

Филип Петров Инджев
Изпълнителен директор