

**ОТЧЕТ**  
**НА**  
**"РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ**

за изпълнение на задълженията по чл.100 е, ал.1, т.2, във връзка с чл.100 е, ал.2 от  
Закона за публичното предлагане на ценни книжа по емисия обикновени, свободно  
прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, обезпечени облигации,  
издадени от

**"РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ с обща номинална стойност 24 000 000 лв.**

**ISIN код: BG2100039242**

**CFI код: DBVUFR**

**Дата на издаване: 24.09.2025 г.**

**Отчет към: 31.12.2025 г.**

**1. ОТЧЕТ ЗА ИЗРАЗХОДВАНЕ НА СРЕДСТВАТА ПО ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ  
СЪГЛАСНО ПОЕТИТЕ ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

Набраните средства по облигационния заем ще бъдат използвани за дейността на дружеството, заложено в Предложението за записването на облигациите, включително: придобиване на недвижими имоти и дялови участия в капитала на дружества, отговарящи на изискванията на ЗДСИЦДС за специализирани дружества; погасяване на задължения, включително и за текущи задължения на дружеството и покриване на разходи, свързани с реализиране на облигационната емисия.

**2. ОТЧЕТ ЗА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО НА ОБЛИГАЦИОННИЯ  
ЗАЕМ**

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 24 000 000 лв., включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, "РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД" АДСИЦ е сключил със ЗАД „Армеец” АД и ще поддържа застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането. След изтичане на 365-дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът е планирал да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите, като към датата на Проспекта обезпечението не е заменено с ипотека на недвижими имоти. Довереникът на облигационерите ще предприеме действия по свикване на Общо събрание на облигационерите за вземане на решение за замяна на обезпечението от застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане към първи по ред ипотеки върху недвижими имоти, учредени в полза на Довереника на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Веднага след провеждането на ОСО и вземане на решение за промяна на обезпечението, Емитентът се ангажира в кратки срокове да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за учредяване на ипотеки върху недвижими имоти в полза на довереника на облигационерите, като вижданията на СД е това да се случи не по—късно от м.септември 2025 г.

Застраховката "Финансов риск" покрива риска от неплащане на всички лихвени и главнични плащания по емисията.

Застрахователят покрива неизпълнение на облигационно задължение от ОБЛИГАТОРА, към който и да е конкретно определен ОБЛИГАЦИОНЕР, относно не изплащане на същия дължима купонна лихва и/или главница относими към притежавани облигации от емитирана облигационна емисия.

През периода няма настъпили застрахователни събития по сключения застрахователен договор и застраховката е валидна.

### **3. ОТЧЕТ ЗА СПАЗВАНЕ НА ОПРЕДЕЛЕНИ ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ СЪГЛАСНО УСЛОВИЯТА ПО ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ**

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

Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи 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 под 0.97

Към 31.12.2025 г. стойността на показателя е 0.5568

Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите: за лихви (изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;

Към 31.12.2025 г. стойността на показателя е 2.33

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.

Към 31.12.2025 г. стойността на показателя е 4.70.

Дружеството не е поело ангажимент да спазва други финансови съотношения, съгласно чл.100 б, ал.1, т.2 и ал.2 от ЗППЦК.

### **4. ОТЧЕТ ЗА СПАЗВАНЕ ЗАДЪЛЖЕНИЯТА КЪМ ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ СЪГЛАСНО УСЛОВИЯТА НА ОБЛИГАЦИОННАТА ЕМИСИЯ**

Дружеството е емитирало облигационен заем със следните параметри:

#### **1.Облигационен заем**

**Вид на облигациите:** обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихваносни, обезпечени, неконвертируеми;

**Валута на емисията:** лева;

**Обща номинална стойност на облигационния заем:** 24 000 000,00 лв.;

**Обща емисионна стойност на облигационния заем:** 24 000 000,00 лв.;

**Брой облигации:** 24 000 броя;

**Номинална стойност на една облигация:** 1 000,00 лв.;

**Емисионна стойност на една облигация:** 1 000,00 лв.;

**Срок (матуритет) на облигационния заем:** 8 години;

**Лихва по облигационния заем и лихвена конвенция:** Лихвеният процент по облигациите и 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).

**Извършване на лихвените плащания /надеж на лихвените плащания/:**

Първото лихвено плащане е дължимо след изтичане на 6 месеца от датата на сключване на облигационния заем, а следващите лихвени плащания ще се извършват при изтичане на 6 месеца от предходното. В случай, че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.;

**Амортизация на главницата /надеж на главницата/:**

На 10 равни вноски от 2 400 000,00 лева, дължими на датата на всяко 6 – месечно лихвено плащане от четвъртата година на облигационния заем до пълния падеж на емисията.

**Краен срок за заплащане на дължимите суми /емисионна стойност/:** 24 септември 2024 г.

**Дата на последно главнично плащане:** 24 март 2032г.

Обезпечение по заема е сключен договор с ЗАД „Армеец“ за застраховка на всички плащания по Облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Банката Довереник на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховане.

**Банка довереник:** АВС Финанс АД

## 5. КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛЯ

Дружеството е сключило застраховка „Финансов риск“ в полза на облигационерите със ЗАД „Армеец“ ЕИК: 121076907. На застрахователя е присъден кредитен рейтинг от „БАКР – АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ“ АД – ВВВ-, който съответна на степен 3 (трета), определена съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на Комисията от 11.10.2016г. „БАКР – АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ“ АД е рейтингова агенция, регистрирана съгласно Регламент № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета. Присъдените от БАКР кредитни рейтинги важат в целия ЕС и са изцяло равнопоставени с тези на останалите признати от Европейския орган за ценни книжа и пазари агенции, без териториални или други ограничения.

Дължимите до момента лихвени и главнични плащания по емисията са изплатени.

30.01.2026 г.

гр. София

Изпълнителен директор:.....

/Николай Атанасов