

ТЕХИМ БАНК

Централно управление



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 „Булленд Инвестмънтс“ 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/



Централно управление

Доклад
на „Тексим Банк“ АД
в качеството ѝ на Довереник на облигационерите
на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ
 ISIN код на емисията: BG2100011191
 Борсов код на емисията: 5BDA
 Емитент: „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ
 Период: 01.10.2019г.- 31.12.2019г.

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 „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ на 16.07.2019 г.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През четвъртото тримесечие на 2019г. „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ запазва предмета си на дейност: Набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

1.1 Анализ на активите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ

Към 31.12.2019г. активите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ са в размер на 26 198 хил. лв., отбелязвайки спад от 2,47% спрямо третото тримесечие на 2019г.

Активи	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q4 2019/	% от активите към 31.12.2019 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q3 2019	
Нетекучи активи					
Инвестиционни имоти	22915	22777	16089	0.61%	87.47%
Материални дълготрайни активи	28	31	34	-9.68%	0.11%
Разходи за придобиване на дълготрайни активи	2342	2332	2332	0.43%	8.94%
Нетекучи активи	25 285	25 140	18 455	0.58%	96.52%
Текущи активи					
Парични средства	390	514	75	-24.12%	1.49%
Други вземания	523	1208	266	-56.71%	2.00%
Текущи активи	913	1 722	341	-46.98%	3.48%
Общо активи	26 198	26 862	18 796	-2.47%	100.00%

Нетекучите активи остават почти без изменение (+0,58%), докато текущите активи бележат спад с 46,98%, поради спад в „други вземания“ и „парични средства“ на емитента.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ

Собствен капитал и пасиви	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q4 2019/	% от СК и Пасивите към 31.12.2019 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q3 2019	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	15008	15008	15008	0.00%	57.29%
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	2111	2111	2111	0.00%	8.06%
Неразпределена печалба/непокрита загуба	-732	-732	-732	0.00%	-2.79%
Финансов резултат от текущия период	446	349	341	27.79%	1.70%
Общо собствен капитал	16 833	16 736	16 728	0.58%	64.25%
Пасиви					
Нетекучи					
Задължения по финансов лизинг	22	23	25	-4.35%	0.08%
Задължения по облигационни заеми	9080	9080		0.00%	34.66%
Нетекучи пасиви	9 102	9 103	25	-0.01%	34.74%
Текущи					
Текущи задължения	59	60	872	1.67%	0.23%
Задължения по финансов лизинг	6	6	6	0.00%	0.02%
Задължения по облигационни заеми	198	90		120.00%	0.76%
Задължения по получени заеми		867	1165	-100.00%	0.00%
Текущи пасиви	263	1 023	2 043	-74.29%	1.00%
Общо пасиви	9 365	10 126	2 068	-7.52%	35.75%
Общо собствен капитал и пасиви	26 198	26 862	18 796	-2.47%	100.00%

Към 31.12.2019г. собственият капитал и пасивите на дружеството се понижават с 2,47% спрямо 30.09.2019г.

Собственият капитал е в размер на 16 833 хил. лв., ръст от 0,58% спрямо края на третото тримесечие на 2019г., в основата на което е отчетения ръст от 27,79% на финансовия резултат от текущия период.

Нетекучите пасиви се понижават незначително с 0,01% спрямо края на месец септември 2019г.

Текущите пасиви също бележат спад с над 74%, основно поради спад в „задължения по получени заеми“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2019	Q4 2018	Q3 2019	Q3 2018	31.12.2019/
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	31.12.2018
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	544	2031			-73.22%
Приходи от аренда и наем на земеделска земя	1	5	775	973	-80.00%
Приходи от наеми на неземеделски имоти	1028	1292			-20.43%
Приходи от обратно проявление на обезценка	2	87			-97.70%
Други финансови приходи	114	13	115	12	776.92%

Извънредни приходи	3				***
Приходи от дейността	1 692	3 428	890	985	-50.64%
Разходи за материали и външни услуги	-245	-172	-197	-123	42.44%
Разходи за амортизация	-11	-3	-8	-1	266.67%
Разходи за персонала	-144	-133	-91	-99	8.27%
Други разходи	-39	-994	-8	-5	-96.08%
Разходи за дейността	-439	-1 302	-3 04	-228	-66.28%
Печалба от оперативна дейност	1 253	2 126	586	757	-41.06%
Финансови приходи/разходи - нетно	-807	-2697	-237	-152	-70.08%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	446	-571	349	605	***
Печалба/ (Загуба) за периода	446	-571	349	605	***
Общо всеобхватен доход за периода	446	-571	349	605	***

През четвъртото тримесечие на 2019г. „Булленд Инвешмънтс“ АДСИЦ реализира приходи от дейността на 1 692 хил.лв., спрямо реализираните 3 428 хил.лв. през съпоставимия период на 2018г.

Разходите за дейността бележат спад от 66,28%. Наблюдава се и спад във финансовите разходи – нетно.

В крайна сметка дружеството реализира печалба в размер на 446 хил. лв. спрямо реализираната загуба от 571 хил. лв. година по-рано.

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	Q4'2019	Q3'2019	Q2'2019
Текуща ликвидност	3.4715	1.6833	0.1669
Бърза ликвидност	3.4715	1.6833	0.1669
Незабавна ликвидност	1.4829	0.5024	0.0367

През четвъртото тримесечие на 2019г. всички разгледани показатели за ликвидност на емитента бележат подобрение спрямо предходния тримесечен период на 2019г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4'2019	Q3'2019	Q2'2019
Дългосрочен дълг/Активи	0.3474	0.3389	0.0013
Общ дълг/Активи	0.3575	0.3770	0.1100
Общ дълг/Собствен капитал	0.5563	0.6050	0.1236
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.5563	1.6050	1.1236

С изключения на показателят дългосрочен дълг/активи, към 31.12.2019г. всички показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо 30.09.2019г.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на вземането по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем, „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е учредило в полза на „Тексим Банк“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите, първа по ред договорна ипотека върху следните имоти:

1. ПИ от 12 527 кв. м., заедно с построените в имота сгради изложбена зала, производствено хале, складове, сграда с четири тела А, Б, В и Г, находящ се в гр. София, р-н Искър, ул. Илия Бешков №2 с пазарна оценка на ипотекирания имот – 9 273 800 лева.
2. ПИ от 4 154 кв. м., находящ се в обл. Софи-град, с Герман, р-н Панчерево, м-ст Висо /Могила/ с пазарна стойност на ипотекирания имот – 1 202 970 лева.
3. ПИ от 2 428 кв.м., находящ се в гр. София, р-н Лозенец, бул. Н. Й Вапцаров №49 с пазарна стойност на ипотекирания имот – 4 908 231 лева.
4. Недвижими имоти, находящи се в гр. Стара Загора с обща пазарна стойност на ипотекирания имот – 862 790 лева, а именно:
 - 4.1 Магазин за промишлени стоки №2-1, представляващ самостоятелен обект в сграда, находяща се в гр. Стара Загора, бул. Цар Симеон Велики №157;
 - 4.2 Склад №34-I представляващ самостоятелен обект в сграда находяща се в гр. Стара Загора, бул. Цар Симеон Велики №157;
 - 4.3 Офис №15 представляващ самостоятелен обект в сграда находяща се в гр. Стара Загора, бул. Цар Симеон Велики №157.

Емитентът се задължава към всеки момент за периода на емисията да поддържа ниво на обезпечение не по-малко от 120% от общата номинална остатъчна стойност на облигационния заем. Към 31.12.2019г. нивото на обезпечение надхвърля 120%.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Съгласно одобрения проспект за публично предлагане на ценни книжа облигационния заем има за цел набиране на средства, които ще бъдат използвани за финансиране на процедурите и сделките по закупуване на инвестиционни недвижими имоти, при наличие на свободен ресурс, Емитентът ще го използва за ремонти и подобрения в други собствени имоти.

Лихвата по настоящата облигационна емисия е фиксирана на 4,75% проста годишна лихва.

Облигационния заем е за период от 10 години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на база фиксирана годишна лихва, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L (ISMA – Year, Actual/Actual).

Емитентът „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е извършил всички дължими плащания по облигационния заем към датата на настоящия доклад.

4 Финансови показатели.

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

-- Коефициент на максимална стойност на отношението „Пасиви/ Активи” от максимум 0,98. Към 31.12.2019г. стойността на показателя е 0,36.

-- Коефициент на покритие на разходите за лихви, изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с нетните разходи за лихви, се раздели на разходите за лихви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 1.01. Към 31.12.2019г. стойността на показателя е 2,29.

Ако наруши определените финансови съотношения, Емитентът се задължава да предприеме действия, които до 6 месеца да приведат съотношенията в съответствие с горните изисквания. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ ще предложи програма за привеждане в съответствие с изискванията, която подлежи на одобрение от Общото събрание на облигационерите.

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/

