

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. Видолева/

Изпълнителен Директор: _____
/И. Дончев/



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: 01.01.2020г.- 31.03.2020г.

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 първото тримесечие на 2020г. „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 31.03.2020г. активите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ са в размер на 26 146 хил. лв., отбелязвайки спад от 0,21% спрямо четвъртото тримесечие на 2019г.

Активи	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q1 2020/	% от активите към 31.03.2020 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q4 2019	
Нетекущи активи					
Инвестиционни имоти	22915	22915	22777	0.00%	87.64%
Материални дълготрайни активи	25	28	31	-10.71%	0.10%
Инвестиционни имоти в процес на изграждане	2342	2342	2332	0.00%	8.96%
Нетекущи активи	25 282	25 285	25 140	-0.01%	96.70%
Текущи активи					
Парични средства	281	390	514	-27.95%	1.07%
Друти вземания	583	526	1208	10.84%	2.23%
Текущи активи	864	916	1 722	-5.68%	3.30%
Общо активи	26 146	26 201	26 862	-0.21%	100.00%

Нетекущите активи остават почти без изменение, докато текущите активи бележат спад с 5,68%, поради спад в „парични средства“ на емитента.

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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q1 2020/	% от СК и Пасивите към 31.03.2020 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q4 2019	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	15008	15008	15008	0.00%	57.40%
Премийни резерви	2111	2111	2111	0.00%	8.07%
Неразпределена печалба/непокрита загуба	-255	-286	-732	-10.84%	***
Финансов резултат от текущия период			349	***	***
Общо собствен капитал	16 864	16 833	16 736	0.18%	64.50%
Пасиви					
Нетекущи					
Задължения по финансов лизинг	20	22	23	-9.09%	0.08%
Задължения по облигационни заеми	9080	9080	9080	0.00%	34.73%
Нетекущи пасиви	9 100	9 102	9 103	-0.02%	34.80%
Текущи					
Търговски и други задължения	88	62	60	41.94%	0.34%
Задължения по финансов лизинг	6	6	6	0.00%	0.02%
Задължения по облигационни заеми	88	198	90	-55.56%	0.34%
Задължения по получени заеми			867	***	***
Текущи пасиви	182	266	1 023	-31.58%	0.70%
Общо пасиви	9 282	9 368	10 126	-0.92%	35.50%
Общо собствен капитал и пасиви	26 146	26 201	26 862	-0.21%	100.00%

Към 31.03.2020г. собственият капитал и пасивите на дружеството намаляват с 0,21% спрямо 31.12.2019г.

Собственият капитал е в размер на 16 864 хил. лв., ръст от 0,18% спрямо края на четвъртото тримесечие на 2019г., в основата на което е отчетеният спад от 10,84% в непокрита загуба.

Нетекущите пасиви се понижават незначително с 0,02% спрямо края на месец декември 2019г.

Текущите пасиви също бележат спад от 31,58%, основно поради спад в „задължения по облигационни заеми“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2020	Q1 2019	31.03.2020/
	‘000 лв.	‘000 лв.	31.03.2019
Приходи от наем и аренда на инвестиционни имоти	252	284	-11.27%
Други приходи от дейността	5	14	-64.29%
Приходи от дейността	257	298	-13.76%
Разходи за материали и външни услуги	-58	-31	87.10%
Разходи за амортизация	-3	-3	0.00%
Разходи за персонала	-49	-32	53.13%
Други разходи	-8	-1	700.00%
Разходи за дейността	-118	-67	76.12%
Печалба от оперативна дейност	139	231	-39.83%
Финансови приходи/разходи - нетно	-108	-28	285.71%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	31	203	-84.73%
Печалба/ (Загуба) за периода	31	203	-84.73%
Общо всеобхватен доход за периода	31	203	-84.73%

През първото тримесечие на 2020г. „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ реализира приходи от дейността на 257 хил.лв., спрямо реализираните 298 хил.лв. през съпоставимия период на 2019г.

Разходите за дейността бележат ръст от 76,12%. Наблюдава се и ръст във финансовите разходи – нетно.

В крайна сметка дружеството реализира печалба в размер на 31 хил. лв. спрямо реализираната печалба от 203 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	Q1'2020	Q4'2019	Q3'2019
Текуща ликвидност	4.7473	3.4436	1.6833
Бърза ликвидност	4.7473	3.4436	1.6833
Незабавна ликвидност	1.5440	1.4662	0.5024

През първото тримесечие на 2020г. всички разгледани показатели за ликвидност на емитента бележат подобрене 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	Q1'2020	Q4'2019	Q3'2019
Дългосрочен дълг/Активи	0.3480	0.3474	0.3389
Общ дълг/Активи	0.3550	0.3575	0.3770
Общ дълг/Собствен капитал	0.5504	0.5565	0.6050
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.5504	1.5565	1.6050

С изключения на показателят дългосрочен дълг/активи, към 31.03.2020г. всички показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо 31.12.2019г.

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 й 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 31.03.2020г. 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 31.03.2020г. 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 31.03.2020г. стойността на показателя е 1,29.

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/

