



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/



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: 01.04.2020г.- 30.06.2020г.

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 второто 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 вещи 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 30.06.2020г. активите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ са в размер на 26 237 хил. лв., отбелязвайки ръст от 0,35% спрямо първото тримесечие на 2020г.

Активи	Q2 2020 ‘000 лв.	Q1 2020 ‘000 лв.	Q4 2019 ‘000 лв.	Q2 2020/ Q1 2020	% от активите към 30.06.2020 г.
Нетекущи активи					
Инвестиционни имоти	22915	22915	22915	0.00%	87.34%
Материални дълготрайни активи	23	25	28	-8.00%	0.09%
Инвестиционни имоти	2342	2342	2342	0.00%	8.93%
Нетекущи активи	25 280	25 282	25 285	-0.01%	96.35%
Текущи активи					
Парични средства	324	281	390	15.30%	1.23%
Търговски и други вземания	633	583	526	8.58%	2.41%
Текущи активи	957	864	916	10.76%	3.65%
Общо активи	26 237	26 146	26 201	0.35%	100.00%

Нетекущите активи остават почти без изменение, докато текущите активи бележат ръст от 10,76%, основно поради ръст в „търговски и други вземания“ на емитента.

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

Собствен капитал и пасиви	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q2 2020/	% от СК и Пасивите към 30.06.2020 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q1 2020	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	15008	15008	15008	0.00%	57.20%
Премийни резерви	2111	2111	2111	0.00%	8.05%
Неразпределена печалба/непокрита загуба	-325	-255	-286	27.45%	***
Общо собствен капитал	16 794	16 864	16 833	-0.42%	64.01%
Пасиви					
Нетекущи					
Задължения по финансов лизинг	18	20	22	-10.00%	0.07%
Задължения по облигационни заеми	9080	9080	9080	0.00%	34.61%
Нетекущи пасиви	9 098	9 100	9 102	-0.02%	34.68%
Текущи					
Търговски и други задължения	143	88	62	62.50%	0.55%
Задължения по финансов лизинг	6	6	6	0.00%	0.02%
Задължения по облигационни заеми	196	88	198	122.73%	0.75%
Текущи пасиви	345	182	266	89.56%	1.31%
Общо пасиви	9 443	9 282	9 368	1.73%	35.99%
Общо собствен капитал и пасиви	26 237	26 146	26 201	0.35%	100.00%

Към 30.06.2020г. собственият капитал и пасивите на дружеството се увеличават с 0,35% спрямо 31.03.2020г.

Собственият капитал е в размер на 16 794 хил. лв., спад от 0,42% спрямо края на първото тримесечие на 2020г., в основата на което е отчетеният ръст от 27,45% в непокрита загуба.

Нетекущите пасиви се понижават незначително с 0,02% спрямо края на месец март 2020г., докато текущите пасиви бележат ръст от 89,56%, основно поради ръст в „текуща част на задължения по облигационни заеми“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2020	Q2 2019	Q1 2020	Q1 2019	30.06.2020/
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	30.06.2019
Приходи от наем и аренда на инвестиционни имоти	384	532	252	284	-27.82%
Други приходи от дейността	7	23	5	14	-69.57%
Печалба от продажба на инв. имоти		20			-100.00%
Приходи от дейността	391	575	257	298	-32.00%
Разходи за материали и външни услуги	-88	-112	-58	-31	-21.43%
Разходи за амортизация	-5	-5	-3	-3	0.00%
Разходи за персонала	-89	-52	-49	-32	71.15%
Други разходи	-33	-6	-8	-1	450.00%
Разходи за дейността	-215	-175	-118	-67	22.86%
Печалба от оперативна дейност	176	400	139	231	-56.00%
Финансови приходи/разходи	-215	-59	-108	-28	264.41%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	-39	341	31	203	***
Печалба/ (Загуба) за периода	-39	341	31	203	***
Общо всеобхватен доход за периода	-39	341	31	203	***

През второто тримесечие на 2020г. „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ реализира приходи от дейността на 391 хил.лв., спрямо реализираните 575 хил.лв. през съпоставимия период на 2019г.

Разходите за дейността бележат ръст от 40 хил. лв., както и при финансовите разходи се наблюдава ръст 156 хил. лв.

В крайна сметка дружеството реализира загуба в размер на 39 хил. лв. спрямо реализираната печалба от 341 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	Q2'2020	Q1'2020	Q4'2019
Текуща ликвидност	2.7739	4.7473	3.4436
Бърза ликвидност	2.7739	4.7473	3.4436
Незабавна ликвидност	0.9391	1.5440	1.4662

През второто тримесечие на 2020г. всички разгледани показатели за ликвидност на емитента бележат влошаване спрямо предходния тримесечен период на 2020г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2'2020	Q1'2020	Q4'2019
Дългосрочен дълг/Активи	0.3468	0.3480	0.3474
Общ дълг/Активи	0.3599	0.3550	0.3575
Общ дълг/Собствен капитал	0.5623	0.5504	0.5565
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.5623	1.5504	1.5565

С изключения на показателят дългосрочен дълг/активи, към 30.06.2020г. всички показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо 31.03.2020г.

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 30.06.2020г. 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 набирание 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).

Към датата на настоящия отчет, емитентът „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ има едно забавено лихвено плащане с падеж 16.07.2020г.

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 30.06.2020г. 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 30.06.2020г. стойността на показателя е 0,82.

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“ АД СИЦ 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/

