



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: 01.10.2020г.- 31.12.2020г.

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 четвъртото 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 31.12.2020г. активите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ са в размер на 26 974 хил. лв., отбелязвайки ръст от 3,19% спрямо третото тримесечие на 2020г.

Активи	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q4 2020/ Q3 2020	% от активите към 31.12.2020 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекущи активи					
Инвестиционни имоти	21156	22999	22915	-8.01%	78.43%
Материални дълготрайни активи	17	20	23	-15.00%	0.06%
Инвест. имоти в процес на изграждане	2342	2342	2342	0.00%	8.68%
Нетекущи активи	23 515	25 361	25 280	-7.28%	87.18%
Текущи активи					
Парични средства	728	263	324	176.81%	2.70%
Търговски и други вземания	2731	516	633	429.26%	10.12%
Текущи активи	3 459	779	957	344.03%	12.82%
Общо активи	26 974	26 140	26 237	3.19%	100.00%

Нетекущите активи намаляват с 1 846 хил. лв., докато текущите активи бележат ръст от 2 680 хил. лв., поради ръст в „търговски и други вземания“ и „парични средства“ на емитента.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ

Собствен капитал и пасиви	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q4 2020/ Q3 2020	% от СК и Пасивите към 31.12.2020 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Собствен капитал					
Акционерен капитал	15008	15008	15008	0.00%	55.64%
Премийни резерви	2111	2111	2111	0.00%	7.83%
Неразпределена печалба/непокрита загуба	445	-261	-325	***	1.65%
Общо собствен капитал	17 564	16 858	16 794	4.19%	65.11%
Пасиви					
Нетекущи					
Задължения по финансов лизинг	15	17	18	-11.76%	0.06%
Задължения по облигационни заеми	9080	9080	9080	0.00%	33.66%
Нетекущи пасиви	9 095	9 097	9 098	-0.02%	33.72%
Текущи					
Търговски и други задължения	110	89	143	23.60%	0.41%
Задължения по финансов лизинг	6	6	6	0.00%	0.02%
Текуща част на з-ния по облигационни заеми	199	90	196	121.11%	0.74%
Текущи пасиви	315	185	345	70.27%	1.17%
Общо пасиви	9 410	9 282	9 443	1.38%	34.89%
Общо собствен капитал и пасиви	26 974	26 140	26 237	3.19%	100.00%

Към 31.12.2020г. собственият капитал и пасивите на дружеството нарастват с 3,19% спрямо 30.09.2020г.

Собственият капитал е в размер на 17 564 хил. лв., ръст от 4,19% спрямо края на третото тримесечие на 2020г., в основата на което е отчетеният положителен финансов резултат.

Нетекущите пасиви се понижават незначително спрямо края на месец септември 2020г., докато текущите пасиви бележат ръст от 70,27%, поради ръст в „текуща част на задължения по облигационни заеми“ и „търговски и други задължения“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2020	Q4 2019	Q3 2020	Q3 2019	31.12.2020/ 31.12.2019
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	
Приходи от наем и аренда на инвестиционни имоти	950	1029	630	775	-7.68%
Други приходи от дейността	29	27	28	23	7.41%
Печалба от продажба на инв. имоти	618	92		92	571.74%
Промяна в справедливата стойност на инв. имоти		87			-100.00%
Приходи от дейността	1597	1235	658	890	29.31%
Разходи за материали и външни услуги	-177	-245	-127	-197	-27.76%
Разходи за амортизация	-11	-11	-8	-8	0.00%
Разходи за персонала	-185	-144	-136	-91	28.47%
Други разходи	-57	-39	-35	-8	46.15%
Разходи за дейността	-430	-439	-306	-304	-2.05%
Печалба от оперативна дейност	1 167	796	352	586	46.61%
Финансови приходи/разходи	-436	-350	-327	-237	24.57%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	731	446	25	349	63.90%
Печалба/(Загуба) за периода	731	446	25	349	63.90%
Общо всеобхватен доход за периода	731	446	25	349	63.90%

През четвъртото тримесечие на 2020г. „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ реализира 1 597 хил.лв. приходи от дейността, спрямо реализираните 1 235 хил.лв. през съпоставимия период на 2019г.

Разходите за дейността бележат спад от 2,05%, докато при финансовите разходи се наблюдава ръст от 24,57%.

В крайна сметка дружеството реализира печалба в размер на 731 хил. лв. спрямо реализираната печалба от 446 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	Q4'2020	Q3'2020	Q2'2020
Текуща ликвидност	10.9810	4.2108	2.7739
Бърза ликвидност	10.9810	4.2108	2.7739
Незабавна ликвидност	2.3111	1.4216	0.9391

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

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4'2020	Q3'2020	Q2'2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.3372	0.3480	0.3468
Общ дълг/Активи	0.3489	0.3551	0.3599
Общ дълг/Собствен капитал	0.5358	0.5506	0.5623
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.5358	1.5506	1.5623

Показателите за платежоспособност на емитента се подобряват към 31.12.2020г. спрямо края на третото тримесечие на 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 31.12.2020г. 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)).

Към датата на настоящия отчет, емитентът „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е изплатил дължимите лихвени плащания.

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 31.12.2020г. стойността на показателя е 0,3489.

-- 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 31.12.2020г. стойността на показателя е 2,68.

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/

