



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: 01.01.2021г.- 31.03.2021г.

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 31.03.2021г. активите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ са в размер на 26 612 хил. лв., отбелязвайки спад от 0,77% спрямо четвъртото тримесечие на 2020г.

Активи	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q1 2021/ Q4 2020	% от активите към 31.03.2021 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
<b>Нетекущи активи</b>					
Инвестиционни имоти	23359	23338	22999	0.09%	87.78%
Материални дълготрайни активи	15	17	20	-11.76%	0.06%
Инвест. имоти в процес на изграждане			2342		***
<b>Нетекущи активи</b>	<b>23 374</b>	<b>23 355</b>	<b>25 361</b>	<b>0.08%</b>	<b>87.83%</b>
<b>Текущи активи</b>					
Парични средства	370	727	263	-49.11%	1.39%
Търговски и други вземания	2868	2736	516	4.82%	10.78%
<b>Текущи активи</b>	<b>3 238</b>	<b>3 463</b>	<b>779</b>	<b>-6.50%</b>	<b>12.17%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>26 612</b>	<b>26 818</b>	<b>26 140</b>	<b>-0.77%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекущите активи нарастват с 0,08%, докато текущите активи бележат спад от 6,50%, поради спад в „парични средства“ на емитента.

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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q1 2021/ Q4 2020	% от СК и Пасивите към 31.03.2021 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
<b>Собствен капитал</b>					
Акционерен капитал	15008	15008	15008	0.00%	56.40%
Премийни резерви	2111	2111	2111	0.00%	7.93%
Неразпределена печалба/непокрита загуба	189	290	-261	-34.83%	0.71%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>17 308</b>	<b>17 409</b>	<b>16 858</b>	<b>-0.58%</b>	<b>65.04%</b>
<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекущи</b>					
Задължения по финансов лизинг	13	15	17	-13.33%	0.05%
Задължения по облигационни заеми	9080	9080	9080	0.00%	34.12%
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>9 093</b>	<b>9 095</b>	<b>9 097</b>	<b>-0.02%</b>	<b>34.17%</b>
<b>Текущи</b>					
Търговски и други задължения	87	199	89	-56.28%	0.33%
Задължения по финансов лизинг	7	6	6	16.67%	0.03%
Текуща част на задълж. по облигац. заеми	117	109	90	7.34%	0.44%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>211</b>	<b>314</b>	<b>185</b>	<b>-32.80%</b>	<b>0.79%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>9 304</b>	<b>9 409</b>	<b>9 282</b>	<b>-1.12%</b>	<b>34.96%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>26 612</b>	<b>26 818</b>	<b>26 140</b>	<b>-0.77%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.03.2021г. собственият капитал и пасивите на дружеството намаляват с 0,77% спрямо 31.12.2020г.

Собственият капитал е в размер на 17 308 хил. лв., спад от 0,58% спрямо края на четвъртото тримесечие на 2020г., в основата на което е отчетеният по-нисък финансов резултат.

Нетекущите пасиви се понижават незначително спрямо края на месец декември 2020г., докато текущите пасиви бележат спад от 32,80%, поради спад в „търговски и други задължения“.

## 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2021	Q1 2020	31.03.2021/ 31.03.2020
	‘000 лв.	‘000 лв.	
Приходи от наем и аренда на инвестиционни имоти	230	252	-8.73%
Други приходи от дейността	4	5	-20.00%
<b>Приходи от дейността</b>	<b>234</b>	<b>257</b>	<b>-8.95%</b>
Разходи за материали и външни услуги	-70	-58	20.69%
Разходи за амортизация	-2	-3	-33.33%
Разходи за персонала	-48	-49	-2.04%
Други разходи	-108	-8	1250.00%
<b>Разходи за дейността</b>	<b>-228</b>	<b>-118</b>	<b>93.22%</b>
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>6</b>	<b>139</b>	<b>-95.68%</b>
Финансови приходи/разходи	-107	-108	-0.93%
<b>Печалба/(Загуба) преди данъци</b>	<b>-101</b>	<b>31</b>	<b>***</b>
<b>Печалба/(Загуба) за периода</b>	<b>-101</b>	<b>31</b>	<b>***</b>
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	<b>-101</b>	<b>31</b>	<b>***</b>

През първото тримесечие на 2021г. „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ реализира 234 хил.лв. приходи от дейността, спрямо реализираните 257 хил.лв. през съпоставимия период на 2020г.

Разходите за дейността бележат ръст от 93,22%, докато при финансовите разходи се наблюдава спад от 0,93%.

В крайна сметка дружеството реализира загуба в размер на 101 хил. лв. спрямо реализираната печалба от 31 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	Q1'2021	Q4'2020	Q3'2020
Текуща ликвидност	15.3460	11.0287	4.2108
Бърза ликвидност	15.3460	11.0287	4.2108
Незабавна ликвидност	1.7536	2.3153	1.4216

С изключение на показателят за „незабавна ликвидност“, през първото тримесечие на 2021г. 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	Q1'2021	Q4'2020	Q3'2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.3417	0.3391	0.3480
Общ дълг/Активи	0.3496	0.3508	0.3551
Общ дълг/Собствен капитал	0.5376	0.5405	0.5506
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.5376	1.5405	1.5506

С изключение на показателят „дългосрочен дълг/активи“, показателите за платежоспособност на емитента се подобряват към 31.03.2021г. спрямо края на четвъртото 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 31.03.2021г. 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“ АД СИЦ 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 31.03.2020г. стойността на показателя е 0,35

-- 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 31.03.2021г. стойността на показателя е 0,06.

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/

