

ТЕХИМ BANK

Централно управление

ТЕХИМ BANK

Централно управление

Изм. № 54515-I-1988 /12084

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: 01.04.2021г.- 30.06.2021г.

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 второто тримесечие на 2021г. „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 30.06.2021г. активите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ са в размер на 26 772 хил. лв., отбелязвайки ръст от 0,60% спрямо първото тримесечие на 2021г.

Активи	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q2 2021/ Q1 2021	% от активите към 30.06.2021 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекущи активи					
Инвестиционни имоти	23360	23359	23338	0.00%	87.26%
Материални дълготрайни активи	12	15	17	-20.00%	0.04%
Нетекущи активи	23 372	23 374	23 355	-0.01%	87.30%
Текущи активи					
Парични средства	450	370	727	21.62%	1.68%
Търговски и други вземания	2950	2868	2736	2.86%	11.02%
Текущи активи	3 400	3 238	3 463	5.00%	12.70%
Общо активи	26 772	26 612	26 818	0.60%	100.00%

Нетекущите активи намаляват с 0,01%, докато текущите активи бележат ръст от 5,00%.

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

Собствен капитал и пасиви	Q2 2021 '000 лв.	Q1 2021 '000 лв.	Q4 2020 '000 лв.	Q2 2021/ Q1 2021	% от СК и Пасивите към 30.06.2021 г.
Собствен капитал					
Акционерен капитал	15008	15008	15008	0.00%	56.06%
Премийни резерви	2111	2111	2111	0.00%	7.89%
Неразпределена печалба/непокрита загуба	238	189	290	25.93%	0.89%
Общо собствен капитал	17 357	17 308	17 409	0.28%	64.83%
Пасиви					
Нетекущи					
Задължения по финансов лизинг	12	13	15	-7.69%	0.04%
Задължения по облигационни заеми	9080	9080	9080	0.00%	33.92%
Нетекущи пасиви	9 092	9 093	9 095	-0.01%	33.96%
Текущи					
Търговски и други задължения	195	87	199	124.14%	0.73%
Задължения по финансов лизинг	6	7	6	-14.29%	0.02%
Текуща част на задължения по облигационни заеми	122	117	109	4.27%	0.46%
Текущи пасиви	323	211	314	53.08%	1.21%
Общо пасиви	9 415	9 304	9 409	1.19%	35.17%
Общо собствен капитал и пасиви	26 772	26 612	26 818	0.60%	100.00%

Към 30.06.2021г. собственият капитал и пасивите на дружеството нарастват с 0,60% спрямо 31.03.2021г.

Собственият капитал е в размер на 17 357 хил. лв., ръст от 0,28% спрямо края на първото тримесечие на 2021г., в основата на което е отчетеният по-висок финансов резултат.

Нетекущите пасиви се понижават незначително спрямо края на месец март 2021г., докато текущите пасиви бележат ръст от 53,08%, поради ръст в „търговски и други задължения“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2021 '000 лв.	Q2 2020 '000 лв.	Q1 2021 '000 лв.	Q1 2020 '000 лв.	30.06.2021/ 30.06.2020
Приходи от наем и аренда на инвестиционни имоти	452	384	230	252	17.71%
Други приходи от дейността	69	7	4	5	885.71%
Приходи от дейността	521	391	234	257	33.25%
Разходи за материали и външни услуги	-140	-88	-70	-58	59.09%
Разходи за амортизация	-5	-5	-2	-3	0.00%
Разходи за персонала	-96	-89	-48	-49	7.87%
Други разходи	-111	-33	-108	-8	236.36%
Разходи за дейността	-352	-215	-228	-118	63.72%
Печалба от оперативна дейност	169	176	6	139	-3.98%
Финансови приходи/разходи	-221	-215	-107	-108	2.79%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	-52	-39	-101	31	33.33%
Печалба/(Загуба) за периода	-52	-39	-101	31	33.33%
Общо всеобхватен доход за периода	-52	-39	-101	31	33.33%

През второто тримесечие на 2021г. „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ реализира 521 хил.лв. приходи от дейността, спрямо реализираните 391 хил.лв. през съпоставимия период на 2020г.

Разходите за дейността бележат ръст от 63,72%, основно поради ръст на „разходи за материали и външни услуги“ и „други разходи“.

В крайна сметка дружеството реализира загуба в размер на 52 хил. лв. спрямо реализираната загуба от 39 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	Q2'2021	Q1'2021	Q4'2020
Текуща ликвидност	10.5263	15.3460	11.0287
Бърза ликвидност	10.5263	15.3460	11.0287
Незабавна ликвидност	1.3932	1.7536	2.3153

През второто тримесечие на 2021г. всички разгледани показатели за ликвидност на емитента бележат влошаване спрямо предходния тримесечен период на 2021г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2'2021	Q1'2021	Q4'2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.3396	0.3417	0.3391
Общ дълг/Активи	0.3517	0.3496	0.3508
Общ дълг/Собствен капитал	0.5424	0.5376	0.5405
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.5424	1.5376	1.5405

С изключение на показателят „дългосрочен дълг/активи“, показателите за платежоспособност на емитента се влошават към 30.06.2021г. спрямо края на първото тримесечие на 2021г.

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 – 9 296 208.66 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 – 1 302 391.10 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 – 5 035 832.24 лева.
4. Недвижими имоти, находящи се в гр. Стара Загора с обща пазарна стойност на ипотекирания имот – 829 839,82 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 30.06.2021г. 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“ 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 30.06.2020г. 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 30.06.2021г. стойността на показателя е 0,76.

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/

