

ТЕХИМ БАНК

Централно управление

ТЕХИМ БАНК
Централно управление

Изм. № 54515-Т-2460/12.11.2021 г.

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: 01.07.2021г.- 30.09.2021г.

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 третото 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 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 30.09.2021г. активите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ са в размер на 27 212 хил. лв., отбелязвайки ръст от 1,64% спрямо второто тримесечие на 2021г.

Активи	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q3 2021/ Q2 2021	% от активите към 30.09.2021 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекущи активи					
Инвестиционни имоти	22661	23360	23359	-2.99%	83.28%
Материални дълготрайни активи	13	12	15	8.33%	0.05%
Нетекущи активи	22 674	23 372	23 374	-2.99%	83.32%
Текущи активи					0.00%
Парични средства	223	450	370	-50.44%	0.82%
Търговски и други вземания	4315	2950	2868	46.27%	15.86%
Текущи активи	4 538	3 400	3 238	33.47%	16.68%
Общо активи	27 212	26 772	26 612	1.64%	100.00%

Нетекущите активи намаляват с 2,99%, докато текущите активи бележат ръст от 1,64%.

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

Собствен капитал и пасиви	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q3 2021/	% от СК и Пасивите към 30.09.2021 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q2 2021	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	15008	15008	15008	0.00%	55.15%
Премийни резерви	2111	2111	2111	0.00%	7.76%
Неразпределена печалба/непокрита загуба	759	238	189	218.91%	2.79%
Общо собствен капитал	17 878	17 357	17 308	3.00%	65.70%
Пасиви					
Нетекущи					
Задължения по финансов лизинг	10	12	13	-16.67%	0.04%
Задължения по облигационни заеми	9080	9080	9080	0.00%	33.37%
Нетекущи пасиви	9 090	9 092	9 093	-0.02%	33.40%
Текущи					
Търговски и други задължения	90	195	87	-53.85%	0.33%
Задължения по финансов лизинг	7	6	7	16.67%	0.03%
Текуща част на з-ния по облигационни заеми	147	122	117	20.49%	0.54%
Текущи пасиви	244	323	211	-24.46%	0.90%
Общо пасиви	9 334	9 415	9 304	-0.86%	34.30%
Общо собствен капитал и пасиви	27 212	26 772	26 612	1.64%	100.00%

Към 30.09.2021г. собственият капитал и пасивите на дружеството нарастват с 1,64% спрямо 30.09.2021г.

Собственият капитал е в размер на 17 878 хил. лв., ръст от 3,00% спрямо края на второто тримесечие на 2021г., в основата на което е отчетеният по-висок финансов резултат.

Нетекущите и текущите пасиви се понижават спрямо края на месец юни 2021г., като текущите пасиви бележат спад от 24,46%, поради спад в „търговски и други задължения“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2021	Q3 2020	Q2 2021	Q2 2020	30.09.2021/
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	30.09.2020
Приходи от наем и аренда на инвестиционни имоти	670	630	452	384	6.35%
Други приходи от дейността	70	28	69	7	150.00%
Печалба от продажба на инв. имоти	603				
Приходи от дейността	1343	658	521	391	104.10%
Разходи за материали и външни у-ти	-194	-127	-140	-88	52.76%
Разходи за амортизация	-7	-8	-5	-5	-12.50%
Разходи за персонала	-143	-136	-96	-89	5.15%
Други разходи	-195	-35	-111	-33	457.14%
Разходи за дейността	-539	-306	-352	-215	76.14%
Печалба от оперативна дейност	804	352	169	176	128.41%
Финансови приходи/разходи	-335	-327	-221	-215	2.45%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	469	25	-52	-39	1776.00%
Печалба/ (Загуба) за периода	469	25	-52	-39	1776.00%
Общо всеобхватен доход за периода	469	25	-52	-39	1776.00%

През третото тримесечие на 2021г. „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ реализира 1 343 хил.лв. приходи от дейността, спрямо реализираните 658 хил.лв. през съпоставимия период на 2020г.

Разходите за дейността бележат ръст от 76,14%, основно поради ръст на „разходи за материали и външни услуги“ и „други разходи“.

Към края на разглеждания период Дружеството реализира ръст на печалбата от 444 хил. лв. спрямо съпоставимия период на миналата година.

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	Q3'2021	Q2'2021	Q1'2021
Текуща ликвидност	18.5984	10.5263	15.3460
Бърза ликвидност	18.5984	10.5263	15.3460
Незабавна ликвидност	0.9139	1.3932	1.7536

С изключение на показателят за незабавна ликвидност, през третото тримесечие на 2021г. разглежданите показатели за ликвидност на емитента бележат подобрение спрямо предходния тримесечен период на 2021г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3'2021	Q2'2021	Q1'2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.3340	0.3396	0.3417
Общ дълг/Активи	0.3430	0.3517	0.3496
Общ дълг/Собствен капитал	0.5221	0.5424	0.5376
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.5221	1.5424	1.5376

Към 30.09.2021 г. показателите за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на второто 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 30.09.2021г. 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 30.09.2020г. стойността на показателя е 0,34

-- 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 30.09.2021г. стойността на показателя е 2,42.

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/