



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: 01.10.2021г.- 31.12.2021г.

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 четвъртото 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 31.12.2021г. активите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ са в размер на 27 238 хил. лв., отбелязвайки ръст от 0,1% спрямо третото тримесечие на 2021г.

Активи	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q4 2021/ Q3 2021	% от активите към 31.12.2021 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.		
<b>Нетекущи активи</b>					
Инвестиционни имоти	22664	22661	23360	0.01%	83.21%
Материални дълготрайни активи	7	13	12	-46.15%	0.03%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>22 671</b>	<b>22 674</b>	<b>23 372</b>	<b>-0.01%</b>	<b>83.23%</b>
<b>Текущи активи</b>					
Парични средства	210	223	450	-5.83%	0.77%
Търговски и други вземания	4357	4315	2950	0.97%	16.00%
<b>Текущи активи</b>	<b>4 567</b>	<b>4 538</b>	<b>3 400</b>	<b>0.64%</b>	<b>16.77%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>27 238</b>	<b>27 212</b>	<b>26 772</b>	<b>0.10%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекущите активи намаляват с 0,01%, докато текущите активи бележат ръст от 0,64%.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q4 2021/	% от СК и Пасивите към 31.12.2021 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	Q3 2021	
<b>Собствен капитал</b>					
Акционерен капитал	15008	15008	15008	0.00%	55.10%
Премийни резерви	2111	2111	2111	0.00%	7.75%
Неразпределена печалба/непокрита загуба	573	759	238	-24.51%	2.10%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>17 692</b>	<b>17 878</b>	<b>17 357</b>	<b>-1.04%</b>	<b>64.95%</b>
<b>Пасиви</b>					
<b>Нетекущи</b>					
Задължения по финансов лизинг	8	10	12	-20.00%	0.03%
Задължения по облигационни заеми	9080	9080	9080	0.00%	33.34%
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>9 088</b>	<b>9 090</b>	<b>9 092</b>	<b>-0.02%</b>	<b>33.37%</b>
<b>Текущи</b>					
Търговски и други задължения	199	90	195	121.11%	0.73%
Задължения по финансов лизинг	7	7	6	0.00%	0.03%
Текуща част на задължения по облигационни заеми	252	147	122	71.43%	0.93%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>458</b>	<b>244</b>	<b>323</b>	<b>87.70%</b>	<b>1.68%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>9 546</b>	<b>9 334</b>	<b>9 415</b>	<b>2.27%</b>	<b>35.05%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>27 238</b>	<b>27 212</b>	<b>26 772</b>	<b>0.10%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.12.2021г. собственият капитал и пасивите на дружеството нарастват с 0,1% спрямо 30.09.2021г.

Собственият капитал е в размер на 17 692 хил. лв., спад от 1,04% спрямо края на третото тримесечие на 2021г., в основата на което е отчетеният по-нисък финансов резултат.

Нетекущите пасиви отчитат спад, докато текущите пасиви се повишават спрямо края на месец септември 2021г. с 87,70% основно поради отчетените по-високи „търговски и други задължения“ на емитента.

## 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2021	Q4 2020	Q3 2021	Q3 2020	31.12.2021/
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	31.12.2020
Приходи от наем и аренда на инвестиционни имоти	886	950	670	630	-6.74%
Други приходи от дейността	71	29	70	28	144.83%
Печалба от продажба на инвест. имоти	603	618	603		-2.43%
<b>Приходи от дейността</b>	<b>1560</b>	<b>1597</b>	<b>1343</b>	<b>658</b>	<b>-2.32%</b>
Разходи за материали и външни услуги	-262	-177	-194	-127	48.02%
Разходи за амортизация	-10	-11	-7	-8	-9.09%
Разходи за персонала	-196	-185	-143	-136	5.95%
Други разходи	-356	-57	-195	-35	524.56%
<b>Разходи за дейността</b>	<b>-824</b>	<b>-430</b>	<b>-539</b>	<b>-306</b>	<b>91.63%</b>
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>727</b>	<b>1 167</b>	<b>804</b>	<b>352</b>	<b>-37.70%</b>
Финансови приходи/разходи	-444	-436	-335	-327	1.83%
<b>Печалба/ (Загуба) преди данъци</b>	<b>283</b>	<b>731</b>	<b>469</b>	<b>25</b>	<b>-61.29%</b>
<b>Печалба/(Загуба) за периода</b>	<b>283</b>	<b>731</b>	<b>469</b>	<b>25</b>	<b>-61.29%</b>
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	<b>283</b>	<b>731</b>	<b>469</b>	<b>25</b>	<b>-61.29%</b>

През четвъртото тримесечие на 2021г. „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ реализира 1 560 хил.лв. приходи от дейността, спрямо реализираните 1 597 хил.лв. през съпоставимия период на 2020г.

Разходите за дейността бележат ръст от 91,63%, основно поради ръст на „други разходи“.

Към края на разглеждания период Дружеството реализира спад на печалбата с 61,29% 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	Q4'2021	Q3'2021	Q2'2021
Текуща ликвидност	9.9716	18.5984	10.5263
Бърза ликвидност	9.9716	18.5984	10.5263
Незабавна ликвидност	0.4585	0.9139	1.3932

През четвъртото тримесечие на 2021г. разглежданите 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	Q4'2021	Q3'2021	Q2'2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.3337	0.3340	0.3396
Общ дълг/Активи	0.3505	0.3430	0.3517
Общ дълг/Собствен капитал	0.5396	0.5221	0.5424
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.5396	1.5221	1.5424

Към 31.12.2021 г. показателят дългосрочен дълг/активи се подобрява, докато останалите показатели за платежоспособност на емитента бележат влошаване спрямо края на предходния тримесечен период на 2021 г.

## 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 й 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 31.12.2021г. 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 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 е изплатил дължимите лихвени плащания по облигационния заем

### **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 31.12.2021г. 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 31.12.2021г. стойността на показателя е 1,64.

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/

