

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: 01.01.2022г.- 31.03.2022г.

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 2022г. „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 31.03.2022г. активите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ са в размер на 29 108 хил. лв., отбелязвайки ръст от 6,46% спрямо четвъртото тримесечие на 2021г.

Активи	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q1 2022/ Q4 2021	% от активите към 31.03.2022 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекущи активи					
Инвестиционни имоти	22768	22768	22661	0.00%	78.22%
Материални дълготрайни активи	4	7	13	-42.86%	0.01%
Нетекущи активи	22 772	22 775	22 674	-0.01%	78.23%
Текущи активи					
Парични средства	2109	210	223	904.29%	7.25%
Търговски и други вземания	4227	4357	4315	-2.98%	14.52%
Текущи активи	6 336	4 567	4 538	38.73%	21.77%
Общо активи	29 108	27 342	27 212	6.46%	100.00%

Нетекущите активи намаляват с 0,01%, докато текущите активи бележат ръст от 38,73% поради ръст на „парични средства“.

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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q1 2022/ Q4 2021	% от СК и Пасивите към 31.03.2022 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Собствен капитал					
Акционерен капитал	15008	15008	15008	0.00%	51.56%
Премийни резерви	2111	2111	2111	0.00%	7.25%
Неразпределена печалба/непокрита загуба	409	402	759	1.74%	1.41%
Общо собствен капитал	17 528	17 521	17 878	0.04%	60.22%
Пасиви					
Нетекущи					
Задължения по финансов лизинг	6	8	10	-25.00%	0.02%
Задължения по облигационни заеми		9080	9080	-100.00%	
Нетекущи пасиви	6	9 088	9 090	-99.93%	0.02%
Текущи					
Търговски и други задължения	11292	252	90	4380.95%	38.79%
Задължения по финансов лизинг	7	7	7	0.00%	0.02%
Текуща част на задължения по облигационни заеми	275	199	147	38.19%	0.94%
Задължения за дивидент		275			
Текущи пасиви	11 574	733	244	1478.99%	39.76%
Общо пасиви	11 580	9 821	9 334	17.91%	39.78%
Общо собствен капитал и пасиви	29 108	27 342	27 212	6.46%	100.00%

Към 31.03.2022г. собственият капитал и пасивите на дружеството нарастват с 6,46% спрямо 31.12.2021г.

Към 31.03.2022г. собственият капитал е в размер на 17 528 хил. лв., ръст от 0,04% спрямо края на четвъртото тримесечие на 2021г., в основата на което е отчетената по-висока неразпределена печалба.

Нетекущите пасиви отчитат спад поради отписани задължения по облигационен заем, докато текущите пасиви се повишават спрямо края на месец декември 2021г. с 10 841 хил. лв. основно поради отчетените по-високи „търговски и други задължения“ на емитента.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2022	Q1 2021	Q4 2021	Q4 2020	31.12.2021/ 31.03.2022
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	
Приходи от инвест. имоти	217	230	886	950	-5.65%
Други приходи от дейността	38	4	71	29	850.00%
Печалба от продажба на инвест. имоти			603	618	
Приходи от дейността	255	234	1560	1597	8.97%
Разходи за материали и външни услуги	-84	-70	-262	-177	20.00%
Разходи за амортизация	-3	-2	-10	-11	50.00%
Разходи за персонала	-48	-48	-196	-185	0.00%
Други разходи	-5	-108	-356	-57	-95.37%
Разходи за дейността	-140	-228	-824	-430	-38.60%
Печалба от оперативна дейност	115	6	727	1 167	1816.67%
Финансови приходи/разходи	-108	-107	-444	-436	0.93%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	7	-101	283	731	***
Печалба/(Загуба) за периода	7	-101	283	731	***
Общо всеобхватен доход за периода	7	-101	283	731	***

През първото тримесечие на 2022г. „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ реализира 255 хил.лв. приходи от дейността, спрямо реализираните 234 хил.лв. през съпоставимия период на 2021г.

Разходите за дейността бележат спад 38,60%, основно поради ръст на „други разходи“.

Към края на разглеждания период Дружеството реализира печалба от 7 хил. лв. спрямо загубата от 101 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	Q1'2022	Q4'2021	Q3'2021
Текуща ликвидност	0.5474	6.2306	18.5984
Бърза ликвидност	0.5474	6.2306	18.5984
Незабавна ликвидност	0.1822	0.2865	0.9139

През първото тримесечие на 2022г. разгледаните 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	Q1'2022	Q4'2021	Q3'2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.0002	0.3324	0.3340
Общ дълг/Активи	0.3978	0.3592	0.3430
Общ дълг/Собствен капитал	0.6607	0.5605	0.5221
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.6607	1.5605	1.5221

Към 31.03.2022 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. През първото тримесечие на 2022г. 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).

На проведено Общо събрание на облигационерите на 21.03.2022 г. е прието решение за промяна на условията на облигационния заем, а именно емитентът да получи правото по негова преценка, при осигуряване на необходимия финансов ресурс, да упражни call опция не само на падеж на лихвено плащане, а към всеки момент от срока на облигационния заем.

В резултат на взетото решение от проведено на 21.03.2022 г. Общо събрание на облигационерите за промяна на условията на облигационния заем и с решение на Съвета на директорите на „Булленд Инвествънтс“ АДСИЦ, на 28.03.2022 г. облигационният заем е изцяло предсрочно погасен.

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 31.03.2022г. стойността на показателя е 0,3978

-- 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 31.03.2022г. стойността на показателя е 1,06.

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 Инвествънтс“ 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/

