

„БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ
Проспект
за публично предлагане на корпоративни облигации
(Допускане на дългови ценни книжа до търговия на регулиран пазар)

Предмет на допускане до търговия на регулиран пазар е емисия корпоративни облигации с обща номинална и емисионна стойност BGN 9 080 000 (девет милиона и осемдесет хиляди) лева. Общият брой на облигациите от емисията е 9 080 (девет хиляди и осемдесет) броя с номинална и емисионна стойност BGN 1 000 (хиляда) лева всяка една. Облигациите от настоящата емисия са обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми и свободнопрехвърляеми, с падеж 120 месеца от датата на издаване на емисията. Облигациите са от един клас и дават еднакви права на притежателите си.

ISIN BG2100011191

ЧАСТ I

РЕЗЮМЕ

В съответствие с:

Регламент (ЕС) № 1129/2017 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 г. относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО;

Делегиран регламент (ЕС) 2019/979 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) № 1129/2017 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и квалифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценни книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомяване и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията;

Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 на Комисията за допълнение на Регламент (ЕС) № 1129/2017 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 г. по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане на ценни книжа или при допускането им до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията;

и
Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор от 17 септември 2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация (загл. изм. – ДВ, бр. 63 от 12.08.2016 г.)

20 декември 2019 г.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО ЪЙ НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА ПРОСПЕКТА С РЕШЕНИЕ №Г. ПРОСПЕКТЪТ ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И СЪГЛАСУВАНОСТ. ОДОБРЕНИЕТО НА ПРОСПЕКТА ОТ КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО УТВЪРЖДАВАНЕ НА ЕМИТЕНТА И НА КАЧЕСТВОТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРЕДМЕТ НА ПРОСПЕКТА. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИ КНИЖА.

I. ВЪВЕДЕНИЕ, СЪДЪРЖАЩО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

A. НАИМЕНОВАНИЕТО И МЕЖДУНАРОДНИЯ ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН НОМЕР (ISIN) НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Емитентът на ценни книжа е „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ.

Емитираните ценни книжа са: Корпоративни облигации - обикновени, поименни, безналични, обезпечени, лихвоносни, неконвертируеми, свободнопрехвърляеми.

Предмет на допускане до търговия на регулиран пазар е емисия корпоративни облигации с обща номинална стойност /обща сума/ BGN 9 080 000 (девет милиона и осемдесет хиляди) лева. Общата сума на облигациите от настоящата емисия, които ще се предлагат публично/допускат до търговия, е фиксирана BGN 9 080 000 (девет милиона и осемдесет хиляди) и е определена в Документа за ценните книжа към настоящия Проспект.

Международният код за идентификация на ценните книжа ISIN (International Security Identification Number) е BG2100011191.

B. ИДЕНТИФИКАЦИОННИТЕ ДАННИ И ДАННИТЕ ЗА КОНТАКТ НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО НЕГОВИЯ ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА ПРАВЕН СУБЕКТ (ИКПС)

Дружеството е регистрирано по реда на чл.163 от Търговския закон и вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 131471738.

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ има издаден идентификационен код на правния субект (Legal entity identifier – LEI code) **LEI Code 549300SHNX43RBL8CG15**.

Контакт с Емитента може да се осъществява по следните начини: Адрес за кореспонденция - п.к. 1592, гр. София, бул. „Христофор Колумб“ № 43; Телефон - (+359) 02 41 44 430; Електронен адрес (e-mail) - info@bulland.bg; Лице за контакт - Николай Панайотов; Интернет адрес - www.bulland.bg.

C. ДАННИ ЗА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ, КОИТО ИСКА ДОПУСКАНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

Предложителят, който иска допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар е емитентът „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ.

D. ИДЕНТИФИКАЦИОННИТЕ ДАННИ И ДАННИ ЗА КОНТАКТ НА КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН, КОЙТО ОДОБРЯВА ПРОСПЕКТА

Компетентният орган, който одобрява настоящия проспект е Комисия за финансов надзор. Контакт с компетентния орган може да бъде осъществен по следния начин: п.к. 1000, гр. София, ул. „Будапеща“ 16, централа: 02 9404 999, факс: 02 9404 606, e-mail: bg_fsc@fsc.bg, интернет страница: www.fsc.bg.

E. ДАТА НА ОДОБРЯВАНЕ НА ПРОСПЕКТА

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за публично предлагане на корпоративни облигации (Допускане на дългови ценни книжа до търговия на регулиран пазар) на г. с решение №..... /..... г.

! ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ КЪМ ПОТЕНЦИАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ:

Настоящото Резюме към проспект за публично предлагане на корпоративни облигации (допускане на дългови ценни книжа до търговия на регулиран пазар) е изготвено съгласно член 7 от Регламент (ЕС) № 1129/2017

1. Резюмето следва да се схваща като въведение към проспекта, то съдържа основна информация относно същността на емитента и свързаните с него рискове, гаранциите предоставени като обезпечение на емитираните дългови ценни книжа и информация за предлаганите ценни книжа, които се допускат до търговия на регулиран пазар.

2. Всяко решение дали да се инвестира в ценните книжа обект на допускане до търговия на регулиран пазар следва да се основава на разглеждане на целия проспект, а именно Резюмето заедно с останалите части на проспекта - Регистрационен документ и Документ за ценните книжа.

3. При инвестиране в емитираните дългови ценни книжа на Емитента, инвеститорът може да загуби целия инвестиран капитал или част от него.

4. Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в проспекта, ищецът инвеститор може, съгласно националното право, да трябва да отговаря за разходите във връзка с превода на проспекта преди да започне съдебното производство.

5. Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на проспекта, или когато – разгледано заедно с останалите части на проспекта – не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в тези ценни книжа.

6. Към този Проспект не са приложими изискванията на чл. 8, параграф 3, буква б) от Регламент (ЕС) № 1286/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 26 ноември 2014 г. относно основните информационни документи за пакети с инвестиционни продукти на дребно и основаващи се на застраховане инвестиционни продукти.

II. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

A. „КОЙ Е ЕМИТЕНТЪТ НА ЦЕННИ КНИЖА“

i. История

Наименованието на Емитента е „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ, като на латиница се изписва: Bulland Investments REIT. „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е учредено на 9 август 2005 г. в Република България и е регистрирано по реда на чл.163 от Търговския закон и вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 131471738.

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е самостоятелно юридическо лице създадено със специална инвестиционна цел, което извършва своята дейност в съответствие със законите на Република България и дейността му се урежда от тях. С решение № 68 - ДСИЦ от 25 януари 2006 г. на Комисията за финансов надзор е получило лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

Дружеството упражнява дейността си съгласно българското законодателство и по-специално – Закона за публично предлагане на ценни книжа, Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и Търговски закон. „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е публично дружество по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа. Акциите на дружеството се търгуват на Българска Фондова Бурса АД. Борсовият код на дружеството е 5BD.

Приложимо към дейността на Емитента право е българското. Седалище и адрес на управление на дружеството е в гр. София 1592, район Искър, бул. „Христофор Колумб“ № 43.

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ има издаден идентификационен код на правния субект (Legal entity identifier – LEI code) LEI Code 549300SHNX43RBL8CG15.

Седалището и адреса на управление на дружеството: е в гр. София, п.к. 1592, бул. „Христофор Колумб“ № 43.

Емитентът няма и не е имал присвоен кредитен рейтинг, определен по негово искане или с негово сътрудничество при присъждането му.

ii. Основен предмет на дейност

Основен предмет на дейност на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ: е 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.

iii. Основни акционери

Емитентът не е част от икономическа група и не е зависим от други юридически субекти или физически лица. Към настоящия момент не съществуват акционери с мажоритарно участие в капитала на Емитента, няма физическо или юридическо лице, което да осъществява пряк или непряк контрол по смисъла на §1, т. 14, буква а) от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК спрямо „Булленд

Инвестмънтс“ АДСИЦ, като лице, което притежава над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на Емитента по смисъла на §1, т. 14, буква а) от Допълнителните разпоредби на ЗППЗК. Всички акции, издадени от „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ осигуряват на своите притежатели право на глас в Общото събрание на дружеството. „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ няма договорености с други лица, нито са му известни такива договорености, действието на които може да доведе до конкретна бъдеща промяна в отношенията на контрол спрямо Дружеството.

iv. Управляващи и представителна власт

Дружеството се представлява и управлява от Съвет на директорите. Съставът на Съвета на директорите включва три лица:

- Николай Белинов Панайотов – Изпълнителен член на Съвета на директорите;
- Иван Георгиев Мънков – Председател на Съвета на директорите;
- Светослав Богданов Антонов – Заместник-председател и Независим член на Съвета на директорите.

Оперативното ръководство и представителството на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ се осъществява от изпълнителния член на Съвета на директорите – Николай Белинов Панайотов.

v. Законово определени одитори

Одитор на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ за 2017 г. и 2018 г. е “Захаринова Нексия” ООД, гр. София, п.к. 1309, бул. „К. Величков“ № 157-159, ет.1, офис 3 – специализирано одиторско дружество, включено в списъка на дипломираните експерт – счетоводители в България под рег.№ 138. „Захаринова Нексия“ ООД (с предишно наименование – одиторско дружество „Захаринова и партньори“ ООД) е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 200876536 и ДДС номер BG200876536. Към датата на Проспекта одиторско дружество “Захаринова Нексия” ООД се представлява от: Димитрина Димитрова Захаринова – управител и Марина Христовова Кръстева – управител. Отговорен одитор за одита на финансовите отчети за 2017 г. и 2018 г. на Емитента е регистриран одитор Димитрина Димитрова Захаринова с рег. № 0415.

По препоръка на одитния комитет на дружеството на заседание на Общото събрание на акционерите проведено на 28.06.2019 г. за одитор, който да извърши независим финансов одит на финансовите отчети на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ за 2019 г. е избрано одиторско дружество „Актив“ ООД, включено в списъка на дипломираните експерт – счетоводители в България под рег.№ 005. Одиторско дружество „Актив“ ООД е вписано в Търговски регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 813194075, със седалище гр. Варна и адрес на управление ул. “Дунав” 5, интернет страница: activ@activ.bg. Към датата на Проспекта одиторско дружество „Актив“ ООД се представлява от: Надя Енчева Костова – управител, Надка Николова Стоянова – управител, Пламена Динева Маринова – управител, Симеон Димитров Симов – управител. Отговорен одитор за одита на финансовите отчети за 2019 г. на Емитента е регистриран одитор Пламена Маринова с рег.№ 0662.

В. „КАКВА Е ОСНОВНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЕМИТЕНТА“

За разглежданите периоди от 2017 г. до 30.09.2019 г., в таблиците по-долу е представена информация за приходите и разходите и финансовото състояние на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ.

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

Показател (хил. лв.)	Отчетен период					
	2017	2018	Изменение	30.9.2018	30.9.2019	Изменение
Финансови приходи, в т.ч.: (1)	1 341	3 428	155,63%	985	890	(9,64)%
Нефинансови разходи, в т.ч.:	(538)	(1 302)	142,01%	(228)	(304)	33,33%
Финансови разходи, в т.ч.:	(323)	(2 697)	734,98%	(152)	(237)	55,92%
Разходи от обезценка на инвестиционни имоти	(2)*	(2 512)	125700%	-	-	0,00%
Разходи от преценка на финансови активи	(101)	-	(100,00)%	-	-	0,00%
Разходи от валутни операции	-	-	0,00%	-	-	0,00%
Други финансови разходи	(220)	(185)	(15,91)%	(152)	(237)	55,92%
Нетен резултат от финансова дейност	1 018	731	(28,19)%	833	653	(21,61)%
Разходи за данъци	-	-	0,00%	-	-	0,00%
Нетна печалба/(загуба) след данъци	480	(571)	-218,96%	605	349	(42,31)%

Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2017 г. и 2018 г. и неоитирани междинни финансови отчети към 30.09.2018 г. и 30.09.2019 г.

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Активи (хил. лв.)	Отчетен период					
	31.12.2017	31.12.2018	Изменение	30.9.2018	30.9.2019	Изменение*
Текущи активи в т.ч.	1 038	211	(79,67)%	351	1 722	716,11%
Парични средства	31	7	(77,42)%	6	514	7242,86%
Други вземания	1 007	204	(79,74)%	345	1 208	492,16%
Нетекущи активи в т.ч.	20 454	19 093	(6,65)%	20 556	25 140	31,67%
Инвестиционни имоти	18 169	16 724	(7,95)%	17 205	22 777	36,19%
Дълготрайни материални активи	-	39	100,00%	41	31	(20,51)%
Разходи за придобиване на дълготрайни активи	2 285	2 330	1,97%	3 310	2 332	0,09%
Общо активи	21 492	19 304	(10,18)%	20 907	26 862	39,15%

Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2017 г. и 2018 г. и неоитирани междинни финансови отчети към 30.09.2018 г. и 30.09.2019 г.

*Изменението на балансовите позиции за периода завършващ на 30.09.2019 г. е изчислен спрямо съответните стойности към 31.12.2018 г.

Капитал и Пасиви (хил. лв.)	Отчетен период					
	31.12.2017	31.12.2018	Изменение	30.9.2018	30.9.2019	Изменение*
Собствен капитал	17 048	16 387	(3,88)%	17 653	16 736	2,13%
Текущи задължения в т. ч.	2 889	2 890	0,03%	2 836	1 023	(64,60)%
Текущи задължения	945	940	(0,53)%	886	60	(93,62)%
Задължения по финансов лизинг	2	8	300,00%	8	6	(25,00)%
Задължения по получени заеми	1 942	1 942	0,00%	1 942	867	(55,36)%

Задължения по облигационни заеми	-	-	0,00%	-	90	100,00%
Нетни задължения в т.ч.	1 555	27	(98,26)%	418	9 103	33614,81%
Задължения по финансов лизинг	-	27	100,00%	29	23	(14,81)%
Задължения по получени заеми	1 555	-	(100,00)%	389	-	0,00%
Задължения по облигационни заеми	-	-	0,00%	-	9 080	100,00%
Общо пасиви	4 444	2 917	(34,36)%	3 254	10 126	247,14%
Общо собствен капитал и пасиви	21 492	19 304	(10,18)%	20 907	26 862	39,15%

Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2017 г. и 2018 г. и неаудирани междинни финансови отчети към 30.09.2018 г. и 30.09.2019 г.

*Изменението на балансовите позиции за периода завършващ на 30.09.2019 г. е изчислен спрямо съответните стойности към 31.12.2018г.

Паричен поток

Паричен поток (хил. лв.)	Отчетен период					
	31.12.2017	31.12.2018	Изменение	30.9.2018	30.9.2019	Изменение
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(591)	(412)	(30,29)%	(409)	(1 361)	232,76%
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	1 437	2 099	46,07%	1 677	(6 010)	(458,38)%
Нетни парични потоци от финансова дейност	(964)	(1 711)	77,49%	(1 293)	7 879	(709,36)%
Нетно намаление/увеличение на паричните средства	(118)	(24)	(79,66)%	(25)	508	(2132,00)%
Парични средства в началото на периода	149	31	(79,19)%	31	7	(77,42)%
Ефект от прилагане на МСФО 9	-	-	0,00%	-	(1)	(100,00)%
Парични средства в края на периода	31	7	(77,42)%	6	514	8466,67%

Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2017 г. и 2018 г. и неаудирани междинни финансови отчети към 30.09.2018 г. и 30.09.2019 г.

ИЗБРАНИ ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Коефициенти (хил. лв.)	Отчетен период					
	31.12.2017	31.12.2018	Изменение	30.9.2018	30.9.2019	Изменение
Нетни финансови задължения (Пасиви - пари в брой)	4 428	2 914	(34,19)%	3 251	10 125	247,46%
Коефициент на текуща ликвидност	2,78	13,70	392,81%	8,08	0,59	(95,69)%
Коефициент на задлъжнялост	0,26	0,18	(30,77)%	0,18	0,61	238,89%*
Коефициент на лихвено покритие	6,33	7,89	24,64%	6,84	3,85	(43,71)%

Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2017 г. и 2018 г. и неаудирани междинни финансови отчети към 30.09.2018 г. и 30.09.2019 г. Изменението на стойностите за междинния период 30.09.2019г. е изчислено към 31.12.2018 г.

i. Проформа финансова информация:

Емитентът не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите. Емитентът не представя проформа финансова информация.

ii. Кратко описание на всички забележки в одитния доклад, свързани с финансовата информация за минали периоди:

Във връзка с извършения одит на годишен финансов отчет за 2017 г., на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ и съставения „Доклад на независимия одитор“, одиторът на дружеството изразява следното „Обръщане на внимание“ към своя доклад: „Без да модифицираме нашето мнение обръщаме внимание, че размерът на текущите пасиви превишава размера на текущите активи към 31.12.2017 г. с 1 851 хил. лв., съответно (2016 г.: 828 хил. лв.).“

Във връзка с извършения одит на годишен финансов отчет за 2018 г., на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ и съставения „Доклад на независимия одитор“, одиторът на дружеството изразява следното „мнение“ към своя доклад: „Без да модифицираме нашето мнение обръщаме внимание, че размерът на текущите пасиви превишава размера на текущите активи към 31.12.2018 г. с 2 679 хил. лв., съответно (2017 г.: 1 851 хил. лв.).“

С. „КОЙ СА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ХАРАКТЕРНИ ЗА ЕМИТЕНТА“

Систематичните рискове са свързани с макросредата и пазара, в които Емитента функционира. Несистематичните рискове могат да бъдат разделени на два вида: секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на сектора като цяло и общофирмен риск, произтичащ от спецификите на конкретното дружество. Основните, специфични рискове, характерни за Емитента са, както следва:

- риск, свързан с управлението;
- рискове, свързани със стратегията за развитие на Емитента;
- риск, свързан с инвестирането в недвижими имоти;
- риск, свързан с намаляването на пазарните цени на недвижимите имоти;
- риск, свързан с намаляването на размера на наемите;
- риск, свързан с отдаването под наем / лизинг/ аренда;
- риск, свързан със свободни имоти и необходимост от преустройство;
- риск от промяна в нормативната уредба, касаеща дейността на компанията
- рискове от настъпване на фосмажорни събития и др.

III. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

A. „КОЙ СА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА“

Предмет на допускане до търговия на регулиран пазар е: емисия корпоративни облигации с емитент „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ с обща номинална стойност /обща сума/ BGN 9 080 000 (девет милиона и осемдесет хиляди) лева. Общата сума на облигациите от настоящата емисия, които ще се предлагат публично/допускат до търговия, е фиксирана BGN 9 080 000 (девет милиона и осемдесет хиляди) и е определена в Документа за ценните книжа към настоящия Проспект. Облигациите от настоящата

емисия са издадени при условията на първично частно /непублично/ предлагане на под 150 (сто и петдесет) лица – предварително определен кръг от инвеститори, на основание чл. 204 и сл. от ТЗ, чл. 8а от Устава на дружеството и Решение на Общото събрание на акционерите от 27.06.2019 г. Облигациите от настоящата емисия са регистрирани в „Централен депозитар“ АД с адрес: гр. София 1000, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4; електронна страница: www.csd-bg.bg. Воденето на книгата на облигационерите се извършва от „Централен Депозитар“ АД. Всички лихвени и главнични плащания се администратират от „Централен Депозитар“ АД, в качеството му на Агент по плащанията.

Всички основни характеристики на облигационния заем са описани, както следва:

i. Вид, ред и клас, ISIN на емисията облигации

- **Вид на облигацията от настоящата емисия:** обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми и свободнопрехвърляеми;
- **Ред и клас:** Облигациите са първи по ред, от един клас и дават еднакви права на притежателите си;
- **Международен код за идентификация на ценните книжа ISIN (International Security Identification Number):** BG2100011191.

ii. Други основни характеристики на облигационния заем

- **Деноминация на емисията:** Настоящата емисия корпоративни облигации е деноминирана в лева (BGN). Всички плащания по емисията /лихвени плащания и плащане на главницата/ ще се извършват в лева;
- **Единична номинална и емисионна стойност:** 1,000 (хиляда) лева всяка една;
- **Обща номинална и емисионна стойност:** BGN 9 080 000 (девет милиона и осемдесет хиляди) лева;
- **Общият брой на облигациите от емисията:** е 9 080 (девет хиляди и осемдесет) броя;
- **Срок на ценните книжа:** 10 години (120 месеца) от датата на издаване на емисията, като датата на издаване на облигациите е 16.07.2019 г., съответно датата на падеж е 16.07.2029 г.;
- **Купон:** 4.75% (четири цяло и седемдесет и пет процента) на годишна база, фиксиран лихвен процент. Всички лихвени плащания се изчисляват като проста лихва върху номиналната стойност на облигационния заем. Базата за изчисляване на купона е: Реален брой дни в периода върху реален брой дни в годината (Actual /Actual).
- **Период на лихвено и главнично плащане:** Лихвените (купонните) плащания по облигационната емисия са дължими на всеки 6 (шест) месеца, считано от датата на издаване на емисията – 16 юли 2019 г. Главницата по облигационния заем е платима на датата на падежа на облигационната емисия - 16.07.2029 г., в случай, че не бъде упражнено правото за предсрочно пълно или частично погасяване на главницата (call option). Ако датата на падежа е неработен ден, плащането ще се дължи на първия следващ работен ден. Право да получат лихвено/главнично плащане имат притежателите на облигации, които са вписани като такива в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 5 (пет) работни дни преди извършване на съответното лихвено/главнично плащане.
- **Обезпечение на емисията облигации:** учредени в полза на “Тексим Банк” АД, първи по ред ипотечи върху собствени недвижими имоти, които имат обща пазарна стойност най-малко 120% (сто и двадесет процента) от размера на всички дължими лихвени и главнични плащания до датата на пълно погасяване на облигационния заем.
- **Финансови показатели:** След вписване на облигационната емисия във водения от КФН регистър на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа с цел търговия на регулирани пазари, Емитентът поема задължение за поддържане на следните финансови показатели по чл. 100б от ЗППЦК до пълното изплащане на облигационния заем:
 1. Коефициент „Пасиви / Активи” – максимална стойност на показателя за срока на облигационния заем – 0.98. Изчислен към 30.09.2019 г. - датата на последния изготвен неаудитиран междинен финансов отчет на Дружеството - стойността е 0.38;
 2. Коефициент „Покритие на разходите за лихви” - минимална стойност за срока на облигационния заем – 1.01. Изчислен към 30.09.2019 г. - датата на последния изготвен неаудитиран междинен финансов отчет на Дружеството - стойността е 2.51.

iii. Права, материализирани в ценните книжа:

Настоящата емисия облигации е първа за Емитента, поради което облигационерите нямат специални права по отношение на предходни емисии облигации на дружеството. Облигационерите по настоящата емисия, като страни по договора за облигационен заем, се явяват кредитори на Емитента, в което си качество имат два вида права: индивидуални и колективни. Правата, предоставяни от настоящата емисия облигации, нямат ограничения и не могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа или от разпоредбите на договор или друг документ.

Информация за индивидуалните и колективните права на облигационерите:

Индивидуални права на облигационерите: Право на вземане върху главница; Право да получат лихвени плащания; Право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите; Право да се поиска издаване на заповед за изпълнение; Право на удовлетворяване при ликвидация или несъстоятелност.

Колективни права на облигационерите: Колективните права се упражняват чрез Общото събрание на облигационерите - Право на съвещателен глас; Право на решаващ глас;

Права на представителите на облигационерите: Представителите на облигационерите имат право на съвещателен глас при вземане на решения от Общото събрание на акционерите, засягащи изпълнението на задълженията по облигационния заем /чл. 212, ал. 2 от Търговския закон/. Функциите на представител на облигационерите по настоящата емисия се осъществява от Довереника на облигационерите в съответствие с искванията на ЗППЦК. Емитентът е сключил Договор от 02.09.2019 г. с „ТЕКСИМ БАНК“ АД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ по емисията.

Емитентът има право да издава нови облигационни емисии от същия клас, в случай че това няма да доведе до нарушаване на финансовите показатели по настоящата емисия. Изпълнението на задълженията на Емитента по облигациите от настоящата емисия не е подчинено на изпълнението на други задължения на Емитента, било то и по последващи облигационни емисии. Правата, предоставяни от настоящата емисия облигации, нямат ограничения и не могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа или от разпоредбите на договор или друг документ.

iv. Съответен ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежеспособност.

Облигационерите от настоящата емисия имат предимствено право на удовлетворяване при ликвидация или несъстоятелност на Емитента преди удовлетворяване вземанията на акционерите.

При евентуална ликвидация на Емитента едва след удовлетворяване на всички негови кредитори, останалото му имущество ще се разпредели между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл. 271 ТЗ/. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Емитента, така че той да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите по настоящата емисия.

Производство по несъстоятелност ще се открие, в случай, че Емитентът изпадне в неплатежеспособност. При обявяване на Емитента в несъстоятелност съответният синдик ще изготви сметка за разпределение на наличните суми между кредиторите с вземания по чл. 722, ал. 1 от ТЗ съобразно реда, привилегиите и обезпеченията. При извършване на разпределение на осребреното имущество вземанията, обезпечени с ипотека, каквито са и вземанията на облигационерите по настоящата емисия, се изплащат първи от получената сума при реализацията на обезпечението (чл. 722, ал. 1, т. 1 от ТЗ), тъй като представляват вземания от първи ред.

Емитентът не е кредитна институция или инвестиционен посредник и в тази връзка спрямо него не е приложима Директива 2014/59/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 15 май 2014 година за създаване на рамка за възстановяване и преструктуриране на кредитни институции и инвестиционни посредници и за изменение на Директива 82/891/ЕИО на Съвета и директиви 2001/24/ЕО, 2002/47/ЕО, 2004/25/ЕО, 2005/56/ЕО, 2007/36/ЕО, 2011/35/ЕС, 2012/30/ЕС и 2013/36/ЕС и на регламенти (ЕС) № 1093/2010 и (ЕС) № 648/2012 на Европейския парламент и на Съвета текст от значение за ЕИП.

Настоящата емисия облигации е първа за Емитента, поради което облигационерите нямат специални права по отношение на предходни емисии облигации на дружеството.

Емитентът няма право да издава нови емисии привилегирани облигации или облигации с привилегирован режим на изплащане, преди погасяване на настоящия облигационен заем, освен с предварителното съгласие на облигационерите от тази емисия.

Емитентът има право да издава нови облигационни емисии от същия клас, в случай че това няма да доведе до нарушаване на посочените финансови показатели.

При вземане на решение за издаване на нова емисия обикновени облигации, общите събрания на облигационерите от предходни неизплатени емисии могат да дадат становище относно издаването на новата емисия обикновени облигации, което обаче няма обвързващ задължителен характер.

Изпълнението на задълженията на Емитента по облигациите от настоящата емисия не е подчинено на изпълнението на други задължения на Емитента, било то и по последващи облигационни емисии.

Емитентът не е гарант по други облигационни емисии.

v. Евентуални ограничения за прехвърляне на ценните книжа

Облигациите от настоящата емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им и по реда, предвиден в Закона за пазарите на финансови инструменти и подзаконовите нормативни актове към него, Правилника за дейността на „Българска Фондова Бурса“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД.

След потвърждаване на Проспекта от Комисията за финансов надзор и допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар, същите ще се търгуват на „Българска Фондова Бурса“ АД - „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“, както и извънборсово (т.нар. ОТС пазар), чрез лицензиран инвестиционен посредник – член на борсата.

vi. Политика по отношение на дивидентите или изплащането

Като дружество със специална инвестиционна цел „Булленд Инвествънтс“ АДСИЦ е задължено да разпределя минимум 90% от печалбата си след преобразуване по реда на чл. 10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) като дивидент. През периода на разглежданата историческа годишна финансова информация, а именно 2017 г. 30.09.2019 г. и до датата на Проспекта, Дружеството не е разпределяло дивидент към своите акционери.

в. „КЪДЕ ЩЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИТЕ КНИЖА“

Началният срок за търговия с облигациите на Емитента на „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“ на „Българска Фондова Бурса“ АД е датата на първата котировка, определена от Съвета на директорите на „Българска Фондова Бурса“ АД. Крайният срок за търговия на „Българска Фондова Бурса“ АД е 5 /пет/ работни дни преди падежа на облигационната емисия.

Търговията с облигациите от настоящата емисия ще се извършва съгласно Правилника за дейността на „Българска Фондова Бурса“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД. След приемане на облигациите на „Булленд Инвествънтс“ АДСИЦ за търговия на „Българска Фондова Бурса“ АД всеки инвеститор, който желае да придобие или продаде ценни книжа от предлаганата емисия е необходимо да сключи договор за инвестиционни услуги с лицензиран инвестиционен посредник и да подаде нареждане за покупка или продажба, като попълни всички необходими документи, съобразно практиката на избрания инвестиционен посредник и изискванията на нормативната уредба.

Ценните книжа се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения и без наличието на права за предпочитително закупуване.

Облигациите от настоящата емисия няма да бъдат предмет на международно предлагане.

с. „ИМА ЛИ ГАРАНЦИЯ СВЪРЗАНА С ЦЕННИТЕ КНИЖА“

Няма трета страна, която да е поела ролята на гарант на настоящото задължение на Емитента.

За обезпечение по емитирания облигационен заем за заплащане в пълен размер на всички дължими на облигационерите лихвени и главнични плащания и при спазване на условията на чл. 100з от Закона за публичното предлагане на ценни книжа „Булленд Инвествънтс“ АДСИЦ е учредило в полза на „Тексим Банк“ АД, първи по ред ипотеки върху собствени недвижими имоти, които имат обща пазарна стойност най-малко 120% (сто и двадесет процента) от размера на всички дължими лихвени и главнични плащания до датата на пълно погасяване на облигационния заем, а именно:

1. ПИ от 12 527 кв. м., заедно с построените в имота сгради Изложбена зала (Шоурум), 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 стойност на ипотекирания имот - 9 273 800 лева.
2. ПИ от 4154 кв. м., находящ се в обл. София-град, с. Герман, р-н Панчарево, м-ст Висо /Могила/ с пазарна стойност на ипотекирания имот - 1 202 970 лева.
3. ПИ от 2428 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 ипотекираните имоти - 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;

Дружеството е сключило застрахователен договор „Пожар и други рискове“ № 00100100056217, с който е застраховало недвижимите имоти, предмет на обезпечението, срещу всички присъщи рискове (земетресение, пожар, природни бедствия и др. рискове, злоумишлени действия на трети лица, чупене на стъкла, необходими целесъобразни разходи) в полза на „Тексим Банк“ АД.

Дружеството е сключило застрахователен договор „Пожар и други рискове“ № 00100100056217, с който е застраховало недвижимите имоти, предмет на обезпечението, срещу всички присъщи рискове (земетресение, пожар, природни бедствия и др. рискове, злоумишлени действия на трети лица, чупене на стъкла, необходими целесъобразни разходи) в полза на „Тексим Банк“ АД.

Застраховките на недвижимите имоти служещи като обезпечение покриват не по-малко от 120% от сумата на общата номинална остатъчна стойност на облигационната емисия като главница и дължимите върху нея лихви.

D. „КОИ СА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ХАРАКТЕРНИ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА“

Препоръчително е всеки инвеститор внимателно да се запознае със специфичните рискове характерни за ценните книжа и да разгледа възможната инвестиция в зависимост от собствените си инвестиционни ограничения, готовността си за поемане на риск и очакваната възвращаемост на инвестицията. Основните, специфични рискове, характерни за ценните книжа емитирани от „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ са, както следва:

- риск от затруднения за плащане на главница и лихви по облигациите от страна на емитента;
- риск, свързан с плащането на фиксирана лихва по емисията;
- риск при реинвестиране;
- риск от предсрочно погасяване на емисията /риск от предплащане/
- риск от промяна на параметрите на емисията;
- риск, свързан с обезпеченията по емисията.

IV. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

A. „ПРИ КАКВИ УСЛОВИЯ И ПРИ КАКЪВ ГРАФИК МОГА ДА ИНВЕСТИРАМ В ТЕЗИ ЦЕННИ КНИЖА“

Условията и редът за търговия с облигациите от настоящата емисия се определят в Правилника за дейността на „Българска Фондова Борса“ АД. Други специфични условия за търговия, освен посочените в борсовия правилник, не се предвиждат.

Началният срок за търговия с облигациите на Емитента на „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“ на „Българска Фондова Борса“ АД е датата на първата котировка, определена от Съвета на директорите на „Българска Фондова Борса“ АД. Крайният срок за търговия на „Българска Фондова Борса“ АД е 5 /пет/ работни дни преди падежа на облигационната емисия.

Търговията с облигациите от настоящата емисия ще се извършва съгласно Правилника за дейността на „Българска Фондова Борса“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД. След приемане на облигациите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ за търговия на „Българска Фондова Борса“ АД всеки инвеститор, който желае да придобие или продаде ценни книжа от предлаганата емисия е необходимо да сключи договор за инвестиционни услуги с лицензиран инвестиционен посредник и да подаде нареждане за покупка или продажба, като попълни всички необходими документи, съобразно практиката на избрания инвестиционен посредник и изискванията на нормативната уредба.

Ценните книжа се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения и без наличието на права за предпочтително закупуване.

B. „КОЙ Е ПРЕДЛОЖИТЕЛЯТ И/ЛИ КОЕ Е ЛИЦЕТО, КОЕТО ИСКА ДОПУСКАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА ДО ТЪРГОВИЯ“

Предложителят, който иска допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар е емитентът „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ.

C. „ЗАЩО Е СЪСТАВЕН ТОЗИ ПРОСПЕКТ“

Проспектът за допускане на настоящата емисия облигации на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ до търговия на регулиран пазар има за цел регистрация на облигациите на Емитента за търговия на организиран от „Българска Фондова Борса“ АД регулиран пазар – Основен пазар BSE, Сегмент за облигации.

Настоящото предлагане няма за цел набиране на допълнителни средства и по своята същност не е първично публично предлагане. Дружеството не очаква да получи приходи от допускането до търговия на регулиран пазар на емисията облигации.

Искането за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа има за цел да осигури ликвидност при търгуване с облигациите на компанията и осигуряване на достъп до тях на по-широк кръг от инвеститори.

Целта на облигационния заем е: 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.

V. ДЕКЛАРАЦИИ

Декларация от съставителя

Подписалият се по-долу, Николай Панайотов, като съставих настоящото Резюме към 20.12.2019 г., декларирам, че, доколкото ми е известно и след като съм положил всички разумни усилия да се уверя в това – съдържащата се в този документ информация е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Съставител:

Николай Панайотов

Декларация от Емитента по чл. 81, ал. 2 от ЗППЗК

Подписалият се по-долу, Николай Панайотов, в качеството си на представляващ Емитента „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ, декларирам, че настоящото Резюме към 20.12.2019 г. отговаря на изискванията на закона.

ЗА „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ:

Николай Панайотов

Изпълнителен директор