

БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС АДСИЦ

Проспект

за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации

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, обезпечени, лихвоносни, 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 II

Регистрационен документ

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 уведомления 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.

Настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация за Емитента на ценните книжа, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност.

В интерес на инвеститорите е да се запознаят с настоящия Регистрационен документ и с Документа за ценните книжа, преди да вземат инвестиционно решение.

Настоящият Регистрационен документ ведно с Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето към тях представляват Проспект за публично предлагане на корпоративни облигации.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО Й 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, ПРЕДМЕТ НА ПРОСПЕКТА.

Членовете на Съвета на директорите на Емитента отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Съставителите на финансовите отчети отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а регистрираните одитори – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

СЪДЪРЖАНИЕ:

I. ОТГОВОРНИ ЛИЦА	6
II. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	8
III. РИСКОВИ ФАКТОРИ	9
3.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ	9
3.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ	14
3.2.1. СЕКТОРНИ РИСКОВЕ	14
3.2.2. ОБЩОФИРМЕНИ РИСКОВЕ. РИСКОВЕ СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	17
3.3. МЕХАНИЗМИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И МИНИМИЗИРАНЕ НА РИСКА	23
IV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	24
4.1. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ, УПРАВЛЕНИЕ, СРОК НА СЪЩЕСТВУВАНЕ И ПРАВЕН СТАТУС	24
4.2. ЗНАЧИМИ СЪБИТИЯ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ЕМИТЕНТА КЪМ ДАТАТА НА ПРОСПЕКТА, КОИТО В ЗНАЧИТЕЛНА СТЕПЕН ИМАТ ОТНОШЕНИЕ КЪМ ОЦЕНКАТА НА ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА НА ЕМИТЕНТА	26
4.3. ИЗВЪРШЕНИ ИНВЕСТИЦИИ ПРЕЗ РАЗГЛЕЖДАНИТЕ ИСТОРИЧЕСКИ ПЕРИОДИ И ДО ДАТАТА НА ПРОСПЕКТА	32
4.4. ИНВЕСТИЦИИ В ПРОЦЕС НА ИЗПЪЛНЕНИЕ	38
4.5. ИНВЕСТИЦИОННИ АНГАЖИМЕНТИ	38
4.6. НАБАВЯНЕ НА НЕОБХОДИМИТЕ СРЕДСТВА ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В ПРОЦЕС НА ИЗПЪЛНЕНИЕ И ИНВЕСТИЦИОННИТЕ АНГАЖИМЕНТИ	39
V. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	39
5.1. ОСНОВНА СФЕРА НА ДЕЙНОСТ	39
5.2. ОСНОВНИ ЦЕЛИ И СТРАТЕГИИ	39
5.3. НОВИ ПРОДУКТИ	40
5.4. ВЛИЯНИЕ НА МАКРОИКОНОМИЧЕСКАТА СРЕДА	40
5.5. ГЛАВНИ ПАЗАРИ И ПАЗАРЕН ДЯЛ	40
5.6. КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ	42
5.7. ЗАВИСИМОСТ НА „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АД СИЦ ОТ ПАТЕНТИ, ЛИЦЕНЗИ И ДРУГИ ОСОБЕНИ ДОГОВОРИ	42
VI. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	43
VII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	44
VIII. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ	46
IX. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ	46
X. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	49
XI. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА	50
XII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	60
12.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ	60
12.2. УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ НА ЕМИТЕНТА	61
XIII. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	67
XIV. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА, ОТНОСНО ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ДЕЙНОСТТА МУ СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ	67
14.1. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО	67

14.2.	ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО, В РАМКИТЕ НА КОИТО ДРУЖЕСТВОТО ВЗЕМА ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ	69
14.3.	ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ.....	70
14.4.	ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....	70
14.5.	ПОДРОБНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	71
14.6.	ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР.....	84
14.7.	ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО	87
14.8.	ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ	89
14.9.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	91
XV.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЯ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС	92
XVI.	ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ.....	93
XVII.	ДЕКЛАРАЦИИ.....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

ИНВЕСТИТОРИТЕ, ПРОЯВИЛИ ИНТЕРЕС КЪМ ЕМИТЕНТА НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА МОГАТ ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ОРИГИНАЛА НА НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ И ОСТАНАЛИТЕ ЧАСТИ НА ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ БЕЗПЛАТНО КОПИЕ И ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ТЯХ НА СЛЕДНИЯ АДРЕС ЗА КОРЕСПОНДЕНЦИЯ НА ЕМИТЕНТА:



„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ
гр. София, бул. „Христофор Колумб“ №43
Тел.: (+359) 02 41 44 430
от 9.00 – 17.30 ч.
Лице за контакт: Николай Панайотов
Интернет адрес: www.bulland.bg
E-mail: info@bulland.bg

Регистрационният документ, както и останалите части на Проспекта, могат да бъдат получени от публичния регистър на Комисията за Финансов Надзор (www.fsc.bg), след одобряването на Проспекта и от „Българска Фондова Борса“ АД (www.bse-sofia.bg) след допускането на ценните книжа до търговия на регулирания пазар, както и на сайта на дружеството (www.bulland.bg).

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ информира потенциалните инвеститори, че инвестирането в предлаганите ценни книжа е свързано с определени рискове.

Рисковите фактори, специфични за дейността на емитента, са разгледани подробно на стр. 9 и следващите от настоящия документ.

I. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

Регистрационният документ, като част от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е изготвен от Николай Белинов Панайотов – Изпълнителен член на Съвета на директорите на Емитента. Николай Белинов Панайотов, като съставител на Регистрационния документ, с подписа си на последната страница от същия, декларира, че, доколкото му е известно и след като е положил всички разумни усилия да се увери 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.

Отговорен за информацията в целия Проспект е „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ като Емитент на облигациите от настоящата емисия и лице, което иска допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар.

Включената в Проспекта информация е предоставена на съставителя от Емитента или е събрана от публични източници.

Членовете на Съвета на директорите на Емитента, а именно: Николай Белинов Панайотов (Изпълнителен член на СД и представляващ дружеството), Светослав Богданов Антонов (Член на СД) и Иван Георгиев Мънков (Член на СД) отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Веселина Георгиева Михайлова в качеството си на Главен счетоводител на Емитента и съставител на годишните одитирани финансови отчети на Дружеството за 2017 г. и 2018 г., както и на неодитираните междинни финансови отчети към 30.09.2018 г. и 30.09.2019 г., в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството в Емитента, отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, информация от които е включена в Проспекта.

Одиторско дружество „Захаринова Нексия“ ООД (с предишно наименование – одиторско дружество „Захаринова и партньори“ ООД) представлявано от Димитрина Димитрова Захаринова с Марина Христовова Кръстева е регистрирано с рег.№ 138 и седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1309, бул. „К. Величков“ № 157-159, ет.1, офис 3, и одитирало годишните финансови отчети на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ за 2017 г. и 2018 г., отговаря солидарно с предходните лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в одитираните финансови отчети на Емитента, информация от които е включена в настоящия Проспект.

В съответствие с чл. 81, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), всички посочени по-горе отговорни за съдържанието на Проспекта лица декларират, че доколкото им е известно и след като са положили всички разумни усилия да се уверят в това информацията в Проспекта, съответно в определените части от него, за които те отговарят (членовете на Съвета на директорите отговарят за цялата информация в Проспекта; лицата по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството – за информацията от съставените от тях финансови отчети, включена в Проспекта; регистрираният одитор – за информацията от одитираните от него финансови отчети, включена в Проспекта), е вярна и пълна като съответства на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Декларациите по чл. 81, ал. 5 от ЗППЦК от посочените по-горе отговорни лица са представени като отделни приложения към Проспекта и представляват неразделна част от същия.

Настоящият Регистрационен документ е одобрен от Комисията за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 с Решение №/.....г. ;

Комисия за финансов надзор одобрява настоящия Регистрационен документ единствено, ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност;

Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на емитента, предмет на настоящия Регистрационен документ представляващ част II от Проспект за публично предлагане на корпоративни облигации (Допускане на дългови ценни книжа до търговия на регулиран пазар).

II. 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,
- ◆ Марина Христозова Кръстева - управител

Отговорен одитор за одита на финансовите отчети за 2017 г. на Емитента е регистриран одитор Димитрина Димитрова Захаринова с рег. № 0415.

Отговорен одитор за одита на финансовите отчети за 2018г. на Емитента е регистриран одитор Димитрина Димитрова Захаринова с рег. № 0415.

Одиторът “Захаринова Нексия” ООД отговаря солидарно с посочените по-горе отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в одитираните финансови отчети на Емитента за 2017 г. и 2018 г., информация от които е включена в настоящия Проспект.

Декларацията по чл. 81, ал. 5 ЗППЦК от регистрирания одитор, съгласно която информацията от одитираните от същия финансови отчети, включена в Проспекта, е вярна и пълна като съответства на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл, е представена като приложение към Проспекта и е неразделна част от него.

В периода, обхванат от историческата финансова информация одиторът на Емитента “Захаринова Нексия” ООД не е подавал оставка.

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 Инвестмънт“ 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.

III. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Преди да вземат решение да инвестират в облигации на Емитента, потенциалните инвеститори трябва внимателно да анализират рисковите фактори, описани в този раздел, като неразделна част от останалата информация в Проспекта. Ако някой от рисковете настъпи дори частично или в комбинация с други рискови фактори или обстоятелства, това може да има значителен негативен ефект върху дейността на Емитента, резултатите от неговите операции или финансово състояние. Ако това доведе до намаляване на пазарната цена на облигациите, инвеститорите могат да загубят частично или напълно своите инвестиции. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени към датата на Проспекта, също могат да окажат значителен неблагоприятен ефект върху дейността на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ, резултатите от операциите или финансовото му състояние.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че бъдещите резултати от дейността на Емитента могат съществено да се различават от минали резултати като следствие настъпване на описаните рискове, или множество други рискови фактори.

Рискът може да бъде, както заплахата за финансовото здраве на компанията, така и възможност за постигане на конкурентно предимство. Рискът, свързан с инвестиция, оказва влияние върху стойността на даден актив. Прието е във финансовата теория и практика рискът да се дели на две основни групи – **несистематичен** (*диверсифицируем*) и **систематичен** (*недиверсифицируем*).

Рискът, характеризиращ специфичната изложеност на фирмата на определени видове риск се нарича **несистематичен** (специфичен за фирмата). Например: риск, свързан с управлението и стратегията за развитие на компанията; рискове, свързани със структурата на компанията; риск от промяна в нормативната уредба, касаеща дейността на компанията; риск, свързан с привличането и задържането на квалифицирани кадри и т.н.

Другата група рискове са тези, които проникват в цялата икономика и се отразяват на всички фирми, т. нар. **систематичен** (пазарен) *риск*. Например, повишаването на лихвените нива ще се отрази на всички, макар и в различна степен.

Има и рискове, които в зависимост от обхвата си могат да бъдат както специфични, така и пазарни. Например, отслабването на долара срещу другите валути може да има голямо влияние върху стойността на фирмите, ако повечето от тях оперират на международните пазари. В този случай рискът е по-скоро пазарен. Но при положение, че рискът се отразява само на ограничен кръг от фирми, той се определя като специфичен.

Най-общото определение за риска е, че той представлява нежелано отклонение на резултатите от дадено събитие спрямо първоначалните очаквания.

Редът на изброяване на рисковете във всяка от категориите по-долу е според тяхната същественост от гледна точка на отрицателното им въздействие върху емитента, както и вероятността от тяхното възникване.

3.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Систематичните рискове са свързани с макросредата и пазара, в които Емитента функционира. Тези рискове се отнасят до всички икономически субекти в страната и са резултат от външни за дружеството

фактори, които не могат да бъдат управлявани и контролирани от мениджмънта на дружеството. Систематичните рискове оказват пряко влияние върху Дружеството, неговата оперативна и инвестиционна политика.

ЦЕНОВИ РИСК

Ценовият риск е един от пазарните рискове. Той е специфичен за инвестирането като цяло, независимо дали става въпрос за инвестиране в реални активи /бизнес инвестиции/ или инвестиране в ценни книжа /финансови инвестиции/. Ценовият риск може да изразява в неблагоприятни изменения на цените на предлаганите услуги, както и в промяна на размера на разходите, свързани с извършваните услуги, поддръжка на материалната база и други съпътстващи дейности. Намаляването на пазарните цени на наемите и услугите би довело до намаляване на приходите от дейността, съответно до намаляване на реализирания от Дружеството финансов резултат.

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ПРОМЕНИ В НОРМАТИВНАТА УРЕДБА

Резултатите на Емитента могат да бъдат повлияни от промените в нормативната уредба (включително и на данъчната рамка). Възможността от по-радикални промени в регулаторната рамка в България може да има неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента като цяло, оперативните му резултати, както и финансовото му състояние.

От определящо значение за финансовите резултати на Дружеството, както и за доходите на неговите акционери е запазването на текущия данъчен режим за дружества със специална инвестиционна цел, а именно освобождаване на печалбата от облагане с корпоративен данък. Няма гаранция, че законодателството и нормативната уредба регулираща дейността на Емитента няма да бъдат променени в неблагоприятна посока, която да доведе до негативно въздействие върху възможността за генериране на печалби. Въпреки тези предположения, трябва да се има предвид, че местното законодателство в частта на дружествата със специална инвестиционна цел, е добре функциониращо, което предполага, че благоприятният регулативен модел на този вид компании ще се запази и в бъдеще.

РИСК ОТ НАСТЪПВАНЕ НА ФОРСМАЖОРНИ СЪБИТИЯ

Форсмажорни обстоятелства са всички природни, политически и други катаклизми като резки климатични промени, наводнения, земетресения, граждански неподчинения, сблъсъци, стачки, и др., които са с непредвиден характер. Форсмажорни обстоятелства могат да бъдат и аварии на материалната база от механичен характер, в която се помещава компанията или складови площи, дължащи се на човешка или на системна грешка. Настъпването на такива събития могат да нарушат обичайната дейност на Емитента до отстраняване на причинените щети. Също така те могат да доведат до непредвидима промяна в инвеститорското отношение и интерес във връзка с пазара на облигации, както и по-конкретно емитираните облигациите от Емитента.

МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК

Макроикономическата ситуация и икономическия растеж на България и Европа са от основно значение за развитието на Емитента, като в това число влизат и държавните политики на съответните страни и в частност регулациите и решенията взети от съответните Централни Банки, които влияят на монетарната и лихвената политика, на валутните курсове, данъците, БВП, инфлация, бюджетен дефицит и външен дълг, процента на безработица и структурата на доходите.

Като потенциален вътрешен риск остава теоретичното либерализиране на фискалната политика, което би довело до сериозно допълнително увеличаване на дефицита и нарушаване принципите на валутния борд.

Макроикономическият риск е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразяват на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, реализирането на печалби и други.

Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката. Развитието на икономиката на България е изправена пред риска от външни влияния и зависи пряко от международните пазарни условия. Например глобалната финансова и икономическа криза имаше неблагоприятен ефект върху икономическата среда в България, предимно заради спада в експорта и спада на потока от чужд капитал, по-бавната инвестиционна активност, нивата на безработица и външното потребление. Ниското търсене на работна ръка и мерките, предприети от повечето работодатели да намалят цените, доведоха до значителен спад в заетостта. Ръстът на инфлацията, съчетан с висока безработица, може да застраши растежа на българската икономика и да предизвика социални и политически трусове.

Неблагоприятни макроикономически условия в България, включително нарастване на безработицата и инфлацията, както и фискална нестабилност могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху бизнеса на Емитента, финансовото му състояние и/или резултатите от дейността му.

Пазарът на имоти в България е силно чувствителен към потока на чуждестранни инвестиции. Пример за това е глобалната финансова криза, по време на която имотния пазар се сви значително поради почти напълно изчезналият апетит за инвестиции в по-рискови държави и влошените условия за кредитиране на проекти в областта на недвижимите имоти.

Към макроикономическите рискове се отнасят: политическият, кредитният риск на държавата, инфлационният, валутният, лихвеният риск, и ценови риск.

ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, в законодателството и икономическата политика. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна политика. В резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес климата.

В условията на международна финансова и икономическа криза, обичайните политически рискове имат допълнителна тежест, изразяваща се в навременната и адекватна реакция на политическите структури, законодателната и изпълнителната власт към икономическата обстановка.

Дългосрочният политически климат на България, като член на Европейския съюз и НАТО е стабилен и не предполага големи рискове за бъдещата икономическа политика на страната. Евроинтеграцията на страните от региона и последователността им във външната и вътрешната политика гарантират липсата на сътресения и значителни промени в политическия климат.

Въпреки това една потенциална нестабилност на институциите в страната може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента, оперативните резултати и финансовото му състояние. Дружеството е уязвимо и за външнополитически рискове и техните ефекти върху икономиката на страната.

Всички потенциални инвеститори трябва да отчетат наличието на политически риск и съобразно собствените си разбирания и очаквания, като го отчетат при вземането на решение относно инвестиция в ценни книжа на Емитента.

КРЕДИТЕН РИСК НА ДЪРЖАВАТА

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международните кредитни рейтинги на дадена страна. Ниските кредитни рейтинги на страната могат да доведат до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране на икономическите субекти, в това число и на Емитента.

На 23.08.2019 г., рейтинговата агенция Fitch Ratings потвърди перспективата на кредитния рейтинг на България като положителна. Агенцията затвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България „BBB“ от „BBB-“ в чуждестранна и местна валута и потвърди тавана за рейтинг на страната „BBB+“, както и краткосрочния кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута „F2“. Потвърждаването на перспективата като положителна, отразява оценката на Fitch Ratings, че показателите за развитието на външния сектор на България значително се подобриха. Продължителният период на постоянен спад на съотношението на външния дълг към БВП и положителните тенденции по текущата сметка, доведоха до по-добро представяне на външните финанси на България в сравнение със страните от групата с рейтинг „BBB“. Спрямо другите страни със сходен рейтинг, показателите за публичните финанси на страната повлияват положително за потвърждаването на оценката на рейтинга. Държавният дълг към БВП ще продължи да намалява под този на страните с рейтинг „BBB“.

На 29.11.2019 г. рейтинговата агенция S&P Global Ratings оцени перспективата на кредитния рейтинг на България като положителна. В същото време агенцията повиши дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута „BBB/A-2“. Затвърдената перспектива за кредитния рейтинг на България отразява очакванията на S&P Global Ratings, че фискалните и външните показатели ще продължат да се подобряват и, че властите ще предприемат по-нататъшни стъпки за укрепване на финансовия сектор, където равнището на необслужваните кредити остава високо. Агенцията отбелязва, че през 2019 г. икономическото възстановяване на страната ще продължи с нарастващ принос на вътрешното търсене пред нетния износ. Подобренията се отразяват на пазара на труда, като по този начин се увеличават разполагаемият доход и частното потребление. Публичните инвестиции, финансирани чрез европейски фондове също ще бъдат важен фактор за икономическото възстановяване. В същото време, България продължава да изпитва структурни ограничения от демографските предизвикателства. Нетната емиграция, особено при квалифицираната част от работната сила и застаряващото население, представляват предизвикателства пред икономическата политика и възможностите за социално сближаване. **Източник:** www.minfin.bg

ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в лева. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите. Отвореността на българската икономика към чуждестранни стоки и енергийни източници и фиксирания курс на лева към еврото пораждат риск от внос на инфлация.

Основните рискове, свързани с прогнозата за инфлацията, се отнасят до динамиката на международните цени и до темпа на икономически растеж в България. Международните цени на суровините могат да нараснат по-значително в резултат от политическите кризи или нарастване на търсенето. Ограниченото предлагане на някои селскостопански стоки и особено на зърнените култури в международен план във връзка с неблагоприятни климатични явления, допълнително може да предизвика по-висока инфлация в страната. С възстановяването на вътрешното търсене се очакват по-високи относителни потребителски цени на услугите в сравнение с хранителните и нехранителните стоки. Според прогнозата на Министерство на финансите за макроикономическите показатели до 2022 г. се очаква растежа на БВП за 2019 г. да остане на ниво от 3.4%, като прогнозите за периода 2020–2022 г. са за запазване на икономическия растеж на ниво от 3.3%.

Към настоящият момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната.

Също така предвид ангажиментите на страната да стане член на Еврозоната и свързаните с това изисквания спрямо инфлацията, може да са очакват мерки от страна на БНБ и правителството за задържане на инфлацията в определени рамки.

Предвид това, всеки инвеститор би трябвало добре да осмисли и отчете както текущите нива на инфлационния риск, така и бъдещите възможности за неговото проявление.

ВАЛУТЕН РИСК

Този риск е свързан с възможността за обезценка на местната валута. За България конкретно това е риск от преждевременен отказ от условията на Валутен борд при фиксиран курс на националната валута. Предвид приетата политика от страна на правителството и Централната банка, очакванията са за запазване на Валутния борд до приемането на страната в Еврозоната.

Всяко значимо обезценяване на лева може да има значителен неблагоприятен ефект върху стопанските субекти в страната, включително върху Емитента. Риск съществува и тогава, когато приходите и разходите на даден стопански субект се формират в различни валути. Особено изразена е експозицията на стопанските субекти, опериращи на територията на България, спрямо щатския долар, който е основна валута на значителна част от световните пазари на суровини и продукция.

ЛИХВЕН РИСК

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Неговото влияние се изразява с възможността нетните доходи на компаниите да намалеят вследствие на повишение на лихвените равнища, при които Емитентът финансира своята дейност. Лихвеният риск се включва в категорията на макроикономическите рискове, поради факта, че основна предпоставка за промяна в лихвените равнища е появата на нестабилност във финансовата система като цяло. Този риск може да се управлява посредством балансираното използване на различни източници на финансов ресурс. Типичен пример за проявлението на този риск е глобалната икономическа криза, предизвикана от ликвидни проблеми на големи ипотечни институции в САЩ и Европа. В резултат на кризата лихвените надбавки за кредитен риск бяха преосмисляни и повишени в глобален мащаб. Ефектът от тази криза има осезателно проявление в Източна Европа и на Балканите, изразено в ограничаване свободния достъп до заемни средства.

Повишаването на лихвите, при равни други условия, би се отразило върху цената на финансовия ресурс, използван от Емитента при реализиране на различни бизнес проекти. Също така, може да повлияе върху размера на разходите на компанията, тъй като част от пасивите на дружеството са лихвени и тяхното обслужване е свързано с текущите лихвени нива.

БЕЗРАБОТИЦА

В страните с пазарна икономика безработицата е призната за социален риск по повод на труда. Като обществено оценен риск, безработицата подлежи на задължително обществено осигуряване и обезщетяване при определени условия. Цялостната дейност по формирането и провеждането на държавната политика по социалното осигуряване на безработицата, както и насърчаването и подпомагането на безработните лица, при търсенето и започване на работа и/или друг тип икономическа дейност, дава съдържанието на процеса на управлението на този социален риск.

Високите нива на безработица могат сериозно да застрашат икономическия растеж в страната, което от своя страна може да доведе до свиване на потреблението и намаляване на приходите реализирани от стопанските субекти в страната, включително и приходите реализирани от Емитента и неговите дъщерни компании.

Нивото на безработица в България продължава трайно да намалява в резултат на постигнатия ръст на икономиката. Според последните публикувани данни на НСИ, коефициентът на безработица в страната за трето тримесечие на 2019 г. е 3.7% или с 1.3 процентни пункта по-нисък в сравнение с трето тримесечие на 2018 година. Броят на хората без работа се равнява на 125,4 хиляди човека или отчетено е намаление на броя безработни лица с 42,9 хиляди човека в сравнение с трето тримесечие на 2018 г. През същия период коефициентът на безработица намалява с 1.6 процентни пункта при мъжете и с 1.1 процентни пункта при жените. От общия брой на безработните лица 70.9 хил. (56.54%) са мъже и 54.5 хил. (43.46%) - жени. От всички безработни лица 14.75% са с висше образование, 44.66% - със средно и 40.59% - с основно или по-ниско образование.

Източник: www.nsi.bg

3.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Несистематичните рискове се свързват с общия инвестиционен риск, специфичен за дадена фирма и сектор (отрасъл) на икономиката. 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.

3.2.1. СЕКТОРНИ РИСКОВЕ

Секторният риск е наречен още бизнес риск, той е свързан с естеството на дейност на дружеството и е свързан със състоянието и тенденциите в развитието на отрасъла. За всяко дружество е важно възвръщаемостта от инвестираните средства и ресурси да съответства на риска, свързан с тази инвестиция.

Основан предмет на дейност на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е 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.

Специфичните рискове, които влияят върху сектора, в които оперира Емитента произтичат от промени в бизнес средата с недвижими имоти. Те са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние.

РИСК, СВЪРЗАН С ИНВЕСТИРАНЕТО В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Недвижимите имоти се характеризират като по - малко ликвидни активи. За сделките с тях е характерно, че се извършват по-трудно, отнемат повече време и са съпътствани с не малки разходи. Основният риск за всички участници на този пазар е свързан с вероятността за реализиране на загуби, в случай на необходимост от бърза продажба на активи. Поради слабата ликвидност на този клас активи, при необходимост вследствие на възникнали промени в икономическите, пазарните, политическите и други фактори, Емитентът ще разполага с ограничени възможности за промяна в портфейла си от недвижими имоти и трудно ще го реструктурира. В следствие на което няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижимите имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване, което от своя страна поражда риск от реализиране на загуби.

РИСК, СВЪРЗАН С НАМАЛЯВАНЕТО НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Част от реализираните от „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ приходи са реализирани от продажба на придобитите от него имоти. В този смисъл пазарните им цени оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Евентуален спад на цените на недвижимите имоти би намалил печалбата на Емитента и може да окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент за акционерите, както и на пазарната цена на акциите. Състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти не дават основание да очакваме понижение на цените на имотите в краткосрочен план. Независимо от това, обаче, текущите цени в сектора са на рекордно високи нива, сравними с тези отпреди световната

www.bulland.bg

икономическа криза от 2007-2008 г., което индикира, че в средносрочен и/или дългосрочен план тенденцията може да се обърне и пазарните цени могат да започнат да спадат.

РИСК, СВЪРЗАН С НАМАЛЯВАНЕТО НА РАЗМЕРА НА НАЕМИТЕ

Евентуално намаление на средните нива на наемите /плащанията по договори за предоставяне на ползване (лизинг, аренда, управление) в България може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент изплащан от Дружеството. Намаляването на пазарните нива на наемите, ще повлияе негативно върху приходите на Емитента реализирани от отдаване под наем на придобитите от него недвижими имоти, което ще се отрази негативно върху печалбата му и възвръщаемостта на инвестицията на акционерите.

Дружеството се стреми да минимизира риска от потенциално намаление на наемните равнища на притежаваните от него имоти чрез сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на имотния пазар. Рискът се минимизира и чрез анализ на очакваните равнища на търсене и предлагане и избягване на инвестиции в силно конкурентни сегменти на пазара.

РИСК, СВЪРЗАН С ОТДАВАНЕТО ПОД НАЕМ /ЛИЗИНГ/ АРЕНДА

Част от приходите на дружеството се формират от получени наеми от отдаване на активите, включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да плащат редовно задълженията си. Неизпълнението на наемател по някой от сключените договори би имало негативен ефект върху приходите от оперативна дейност. Ако това продължи значителен период от време е възможно Дружеството да не може да покрива плащанията по евентуални облигационни и банкови заеми. С цел минимизиране на този риск се предвижда извършване на анализ на финансовото състояние и перспективи на потенциалните наематели с продължителен срок на договорите и значителен обем на плащания към Дружеството. Също така, част от условията на съответните договори за наем предвиждат дължимо обезщетение в размер на законната лихва за всеки просрочен ден забава извън непогасените задължения и плащане на неустойка в случай на предсрочно погасяване на договора за наем от страна на наемателя в размер на 3 /три/ дължими наема, а в случай на прекратяване от страна на наемодателя, дължимата от наемателя неустойка е в размер на 5% /пет процента/ от месечния наем за всеки изминал ден, заедно с наемната цена съгласно договора за наем за периода до освобождаването на обекта.

РИСК, СВЪРЗАН СЪС СВОБОДНИ ИМОТИ И НЕОБХОДИМОСТ ОТ ПРЕУСТРОЙСТВО

Възможно е в известни периоди от време, за част от закупените от Дружеството недвижими имоти да липсват наематели. В тези случаи Емитента няма да получава доход за периода, в който имотът е незает. Част от имотите би могло да бъдат преустроени според изискванията на конкретни наематели, но впоследствие това да доведе до трудности при отдаването им на нов наемател и/ или да изисква допълнителни разходи за ново преустройство. За намаляването на тези рискове, Дружеството ще извършва редовно наблюдение върху състоянието на имотите и сročността на сключените договори, като това ще позволи предварително планиране на разходите за преустройство и подобрения и намаляване на периода, през който имота остава свободен.

РИСК, СВЪРЗАН С ВЪЗМОЖНО НАРАСТВАНЕ НА РАЗХОДИТЕ ПО ПОДДРЪЖКА НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Нарастването на разходите за поддръжка на имотите ще има неблагоприятен ефект върху резултатите от операциите и финансовото състояние на Дружеството. „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ управлява и минимизира този риск прехвърляйки разходите за поддръжка, където е възможно върху наемателите. В случай, че това не е възможно, то Дружеството се опитва да извършва анализ и оптимизация на тази разходи.

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ДЪЛГОВО ФИНАНСИРАНЕ

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дългов капитал – банкови кредити и настоящата първа за Емитента облигационна емисия. Това излага Дружеството на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденди. Увеличението на цената на заемния капитал би оскъпило инвестициите в имоти като едновременно би намалило покупателната способност на потребителите. В резултат на свитото търсене, пазарните цени и наемите на имотите с търговско и жилищно предназначение биха намалели и като следствие на това е възможно да не се постигнат някои от планираните ефекти за Дружеството.

РИСК ОТ ЗАГУБИ, НЕПОКРИТИ ОТ ЗАСТРАХОВКИ

В съответствие с изискванията на закона, Дружеството застрахова притежаваните от него недвижими имоти веднага след придобиването в съответствие с възприетите най-добри практики в сектора. Въпреки това Емитента е изложен на риск от определени щети или загуби, в резултат на събития, които няма да бъдат покрити от застраховка, било поради икономическа неоправданост от поддържането на подобни застраховки (напр. срещу риск „терористичен акт“) или поради факта, че не се предлагат съответните застрахователни продукти. Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестициите в съответния недвижим имот капитал.

РИСК, СВЪРЗАН С КОНКУРЕНЦИЯТА НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Значителното раздвижване на пазара на недвижими имоти в България през последните няколко години предизвиква започването на редица нови инвестиционни проекти, в резултат на което конкуренцията на пазара на недвижими имоти постепенно се засили. Тази активност на имотния пазар привлича все повече инвеститори и поражда конкуренция, което би могло да доведе до повишаване на цените на имотите.

От една страна наличието на повишена ликвидност на имотния пазар в страната се счита за добър сигнал, както към чуждестранни, така и към български инвеститори и подсигурава потенциален интерес към имоти на Дружеството, когато и ако бъде взето решение за изход от направени вече инвестиции.

От друга страна, конкуренцията между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружествата със специална инвестиционна цел, търговски банки и др. може да доведе до значително повишаване цените на недвижимите имоти и до ограничаване на атрактивните възможности за инвестиране. В резултата на това очакваната доходност и нивото на възвръщаемост на инвестициите на Дружеството може да намалее.

Риск, свързан със забава при придобиването на недвижими имоти

Емитентът ще инвестира набрания от емитирания облигационен заем капитал в недвижими имоти. При вземането на решение за настоящата емисия облигации мениджмънта на Дружеството е направило обстоен анализ на потенциални имоти, в които да инвестира и които да отговарят на заложените инвестиционни критерии на компанията. Към датата на изготвяне на настоящия Проспект набраният капитал е изцяло инвестиран в имоти съгласно взетите решения от Съвета на директорите и от Общото събрание на акционерите.

РИСК, СВЪРЗАН С ПОВИШАВАНЕ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ПРЕМИИ

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ застрахова притежаваните от него имоти съгласно нормативната уредба. Предвид по-ниското проникване на застрахователни продукти в България спрямо Западна Европа и същевременно по-бързо покачващите се доходи и вътрешно потребление в страната, търсенето на застрахователни продукти може да се засили в краткосрочен план, стимулирайки и по-високи застрахователни премии. Повишаването на застрахователните премии за недвижимите имоти, би се отразило негативно на финансовите резултати на Емитента, но поради относително малкия размер на този

тип разходи, промените биха имали минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране разходите за застрахователни премии, Емитентът ще търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия.

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ СЪС СВИВАНЕ НА ПОТРЕБИТЕЛСКОТО ТЪРСЕНЕ В ИКОНОМИКАТА

Подобно свиване би могло да се предизвика от спад на заетостта, увеличаване на задлъжнялостта на потребителите и т.н. Свиването на потребителското търсене би ограничило търсенето на имоти с търговско и жилищно предназначение, техните наеми и заетостта им.

ПОТЕНЦИАЛНИ ОТГОВОРНОСТИ ЗА ЗАМЪРСЯВАНЕ НА ОКОЛНАТА СРЕДА

Тези рискове обикновено се свързват със замърсяване на околната среда, например поради използване в строителството на вредни за здравето на хората материали или закупуване на замърсени парцели земя и вменяване на задължение на Дружеството да отстрани минали замърсявания от притежаваните от него земи и имоти. Тези рискове могат да са свързани със значителни разходи за глоби и неустойки, и ще се контролират посредством внимателен анализ на инвестиционните имоти и на контрагентите с които ще работи Дружеството.

3.2.2.ОБЩОФИРМЕНИ РИСКОВЕ. РИСКОВЕ СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Тези рискове произтичат от фактори и промени, касаещи пряко дейността на Емитента и неговия бизнес модел. Те се отнасят конкретно до Дружеството и върху тях то може да оказва влияние в най-голяма степен.

ФИРМЕН РИСК

Фирменият риск се обуславя от естеството на дейност на дадено дружество, като за всяко дружество е важно възвръщаемостта от инвестираните средства и ресурси да съответства на риска, свързан с тази инвестиция.

Основният фирмен риск за „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ, като дружество със специална инвестиционна цел е да не осъществява ефективно управление на инвестиционния си портфейл. Също така липсата на ресурс за финансиране на дейността може да доведе до отрицателни финансови резултати, а това пряко влияе върху финансовото състояние на Дружеството.

ФИНАНСОВ РИСК

Финансовият риск представлява допълнителната несигурност по отношение на инвеститора за получаването на приходи в случаите, когато фирмата използва привлечени или заемни средства. Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска. Когато част от средствата, с които фирмата финансира дейността си, са под формата на заеми или дългови ценни книжа, то плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение.

Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по облигационния заем е в пряка зависимост от бъдещите резултати от дейността, които, от своя страна, зависят от редица фактори. Ако Дружеството не разполага с необходимите парични средства за извършване на дължимите към облигационерите плащания, то ще следва да осигури за целта външно финансиране. Възможно е Дружеството да не успее да осигури нужното финансиране или дори и да успее, то да бъде предоставено при много неизгодни условия. Всичко това може да има негативно отражение върху бизнеса на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ, резултатите от дейността му и финансовото му състояние. В такива случаи, плащанията към облигационерите могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат извършени.

ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

Инфлационният риск представлява заплаха за инвеститорите, защото тя се отразява на реалните спестявания и възвръщаемостта на инвестициите. Настоящата емисия облигации е емитирана в лева и инфлацията в страната може да влияе на стойността на инвестициите във времето.

Повечето инвеститори имат за цел да увеличат дългосрочната си покупателна способност. Инфлацията поставя тази цел в риск, тъй като възвръщаемостта на инвестициите трябва първо да се придържа към темпа на инфлация, за да се увеличи реалната покупателна способност.

Облигациите с фиксиран доход предполагат излагане на риск, свързан с намаляване на реалната възвръщаемост (доходността от инвестицията) при повишаване на инфлацията. Ако инвеститорите не защитят портфейлите си, инфлацията може да навреди на приходите от фиксиран доход. Нарастването на инфлацията намалява покупателната способност на получените доходи от облигационерите (лихвени плащания). Много инвеститори купуват ценни книжа с фиксирана доходност, защото искат стабилен поток от приходи, който идва под формата на лихви или купони. Тъй като обаче лихвеният процент или купонът на повечето ценни книжа с фиксиран доход остава същият до падежа, покупателната способност на лихвените плащания намалява с нарастването на инфлацията. По подобен начин нарастващата инфлация понижава стойността на главницата върху ценните книжа с фиксиран доход.

Инфлацията може да повлияе върху размера на разходите на Емитента, тъй като част от пасивите на дружеството са лихвени. Тяхното обслужване е свързано с текущите лихвени нива, които отразяват и нивата на инфлация в страната. Затова поддържането на ниски инфлационни нива в страната се разглежда като значим фактор за дейността на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ. Към настоящия момент няма индикации за съществени флуктоации в нивото на инфлация през периода, обхващащ срока на облигационния заем.

Предвид това, всеки инвеститор би трябвало добре да осмисли и отчете както текущите нива на инфлационния риск, така и бъдещите възможности за неговото проявление.

ОПЕРАТИВНИ РИСКОВЕ. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С УПРАВЛЕНИЕТО НА ЕМИТЕНТА

Оперативните рискове са свързани с управлението на дружеството. Това е рискът от неочаквани загуби или разходи, свързани с дейността на Дружеството, в резултат на неадекватни действия или неработещи вътрешни процеси. Основният риск е свързан с вземането на погрешни инвестиционни решения на мениджмънта на компанията, действия на обслужващото дружество и банката – депозитар. Тези рискове биха могли да доведат до загуби за Дружеството, а оттам и влошаване на ликвидността на фирмата. Други оперативни рискови биха могли да бъдат - възможни технически грешки на единната информационна система; напускане на ключови служители и невъзможност да се назначи персонал с нужните качества; риск от прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещ до намаляване на общата рентабилност на компанията.

Лицата, които биха инвестирали в ценни книжа на дружеството очакват върху инвестицията да влияят основните рискове, свързани с дейността на дружеството - емитент. Реалното настъпване на тези рискове през периода на притежаване на ценните книжа води до намаляване на паричните постъпления за Емитента, а от там и до възможността за генериране на печалба за Дружеството и за неговите акционери.

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ДЕЙНОСТТА И СТРУКТУРАТА НА ЕМИТЕНТА

„Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ е акционерно дружество получило лиценз от Комисията за финансов надзор за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел и оперира съгласно разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Към датата на Проспекта „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ няма мажоритарен акционер и не принадлежи към конкретна икономическа група. Това обстоятелство поражда риск за Емитента от подкрепа на

мажоритарен акционер при взимане на решение за емитиране на дългови ценни книжа, кандидатстване за банков заем или увеличение на капитала на Дружеството, при евентуална нужда от финансиране изпълнението на инвестиционната политика на Емитента.

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ СЪС СТРАТЕГИЯТА ЗА РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА

Бъдещите печалби и икономическа стойност на Емитента зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща стратегия при инвестиране в недвижими имоти може да доведе до значителни загуби.

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнението на своята инвестиционна стратегия и резултатите от нея. Това е от изключително значение, за да може да реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в инвестиционната стратегия също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото ѝ състояние. Дружеството осъществява дейността си изцяло на пазарен принцип.

РИСК, СВЪРЗАН С НЕСИГУРНОСТТА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ОСИГУРЯВАНЕ НА НЕОБХОДИМОТО ФИНАНСИРАНЕ.

Този риск произтича от несигурността по отношение на набавянето на необходимите средства за финансиране на инвестициите на Емитента. При невъзможност на осигуряване на нужното финансиране всички планирани инвестиции ще трябва да бъдат отложени във времето, докато се осигурят необходимите средства за финансирането им, което от своя страна би забавило развитието на Емитента и довело до пропуснати ползи. Дружеството може да пропусне реализиране на изгодни сделки, които да бъдат реализирани от конкуренти. Това би могло да повлияе върху бъдещите перспективи за развитие на Емитента, както и на очакваните резултати от неговата дейност. С цел да се минимизира този риск, в Дружеството се извършва стриктно планиране на бъдещите инвестиции и нуждата от финансиране, за да бъдат предприемани навременни действия по неговото осигуряване, с цел да не се стига до забавяне на дейността и пропуснати ползи.

РИСК ОТ НЕВЪЗМОЖНОСТ ИЛИ ЗАТРУДНЕНИЕ ЗА ДРУЖЕСТВОТО ДА СЪБИРА ВЗЕМАНИЯТА СИ.

Основната част от приходите на Емитента се формират от получаване на наеми срещу отдаване под наем на инвестиционните активи на дружеството. Това в голяма степен поставя резултатите от дейността в пряка зависимост от наемателите, тяхното финансово състояние и възможността им да изплащат редовно задълженията си спрямо Емитента. Забавяне на плащанията от страна на наемателите би имало негативен ефект върху възвръщаемостта от инвестициите на Дружеството и би оказало негативно влияние върху ликвидността му, а от там върху възможността да изплаща задълженията си по заемни средства. С цел да минимизира този риск, Дружеството следва политика по инвестиране в различни класове недвижими имоти, като анализира финансовото състояние на кандидат-наемателите преди да бъдат сключени конкретни договорености.

РИСК, СВЪРЗАН С НАЛИЧИЕТО НА СВОБОДНИ ПЛОЩИ

Този риск произтича от възможността част от имотите в портфейла на Емитента да останат без наематели за определен период от време, което би се отразило негативно върху представянето и резултатите от дейността на дружеството. С цел да се минимизира този риск, стратегията на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е да инвестира в имоти, които имат дългогодишни наематели и такива, които са ключови за съответен бизнес сектор, като в същото време се освобождава от имоти, които не са атрактивни.

РИСК ОТ НЕВЪЗМОЖНОСТ ДРУЖЕСТВОТО ДА ОБСЛУЖВА ОБЛИГАЦИОННАТА ЕМИСИЯ

Този риск за Емитента е свързан с вероятността за негативно въздействие на различни фактори, които могат да повлияят на успешното изплащане на облигационния заем. Такова влияние може да окаже така наречения „проектен риск“, който възниква при недостатъчно обмислена финансова схема на облигационния заем и липсата на качествен анализ и оценка на неговата инвестиционна насоченост, и най-вече на неговото откупуване. Грешки, възникнали в резултат на недостатъчно добре обмислена схема, могат да доведат до частична или пълна невъзможност на Емитента да обслужва облигационната емисия.

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ПЛАЩАНЕТО НА ФИКСИРАНА ЛИХВА ПО ЕМИСИЯТА

При фиксирана лихва за периода на дадена емисия, Емитентът поема задължението да плаща определена лихва независимо от пазарните нива и приходите, които получава. По този начин съществува невъзможност за Емитента да се възползва от намаление на лихвените нива (както е в случая на плаваща лихва) и да продължава да плаща по-високи лихви, независимо от динамиката на приходите си (които могат да бъдат намаляващи) и от преобладаващите лихвени пазарни нива. От друга страна, фиксираната лихва дава възможност на Емитента да планира по-добре своите парични потоци. Също така, до известна степен, фиксираната лихва предпазва даден инвеститор от негативен спад в лихвените нива. Всеки инвеститор е длъжен да анализира ефекта на фиксираната лихва и да прецени положителните и отрицателните страни в зависимост от поставените инвестиционни цели.

РИСК ОТ ПРОМЯНА НА ПАРАМЕТРИТЕ ПО ЕМИТИРАНИЯ ОБЛИГАЦИОНЕН ЗАЕМ

Промени в условията на облигационния заем са допустими относно всички условия и параметри на заема (в т.ч. отсрочване на падежа, промяна в размера на лихвата, разсрочване на лихвени и главнични плащания, промяна във финансовите съотношения, които следва да спазва Емитента и др.), както и добавяне на нови условия и параметри. Такива промени могат да бъдат направени само при условие, че бъдат одобрени от Общото събрание на облигационерите и от Емитента и не противоречат на условията, предвидени в приложимото законодателство. Общото събрание на облигационерите взема решения с обикновено мнозинство, а тези гласували против или неприсъстващите облигационери на общото събрание са обвързани от валидно взетото решение.

РИСКОВЕ ПРИ ЕВЕНТУАЛНА ПРЕДСРОЧНА ИЗИСКУЕМОСТ ПО ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при настъпване на определени събития, настоящия облигационен заем става предсрочно изискуем. Това обстоятелство води до определени рискове, като инвеститорите няма да могат да изпълнят първоначалните си инвестиционни намерения. Освен това, облигационерите носят и допълнителни рискове, тъй като при евентуално обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем, Банката-довереник следва да пристъпи към принудително изпълнение на обезпечението. Това може да се окаже по-продължителен процес от предварително очакваното (поради появата или претенции на други кредитори, процедурни и законови възможност и др.).

РИСК ОТ ЗАГУБА НА КЛЮЧОВИ СЛУЖИТЕЛИ

За постигане на инвестиционните цели на Дружеството от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на Съвета на директорите и на ключовите служители. Мениджърският екип определя стратегията за развитие на Дружеството, в този смисъл успехът и резултатите зависят изцяло от неговите професионалните умения, знания и компетенции. Загубата на член на мениджърския екип може да бъде проблемна за бъдещото развитие на Емитента. Дружеството има силно ограничен брой персонал, а основната част от оперативната дейност се осъществява от външни контрагенти, с което влиянието на този риск е минимизирано.

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ДЕЙНОСТТА НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е задължено по закон да възложи експлоатацията и поддръжката на притежаваните недвижими имоти на едно или повече обслужващи дружества. В тази връзка неизпълнението на договорните отношения от страна на обслужващите дружества е риск за Емитента и може да има негативен ефект върху дейността и финансовите му резултати. Дружеството през месец януари 2013 г. е сключило договор за обслужващо дружество с „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД за изготвяне на предложения, включително и ценови, за покупка или продажба на недвижими имоти; цялостна дейност по проучване и събиране на необходимите документи с цел извършване на прехвърлителна сделка за покупка или продажба на недвижими имоти; водене на преговори с евентуални купувачи или продавачи; действия по сключване на договори по отдаване под аренда или наем, контрол върху изпълнение на тези договори, събиране на вземания, прекратяване на договорите и реализиране на отговорността по тях в случай на неизпълнение, включително и дейността по принудително събиране на вземания, произтичащи от тези договори; управление и поддръжане на имотите собственост на Дружеството, които не са отдадени под наем или аренда; извършване на постоянно наблюдение и анализ на пазара на земеделски земи и недвижими имоти; водене на кореспонденция и друга отчетност на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ, както и извършване на други дейности свързани с нормалното функциониране на дружеството.

РЕГУЛАТОРЕН РИСК

Пред Емитента съществува регулаторен риск, валиден по отношение на допускането до търговия на емисията на регулиран пазар в случая до търговия на „Българска Фондова Бора“ АД. При неспазване на установените регулаторни режими в тази сфера, Емитентът няма да може да изпълни намерението си облигациите от настоящата емисия да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар, което от своя страна ще доведе до настъпването на редица неблагоприятни последици като например задължение да изкупи по постъпило искане от облигационер облигациите му по емисионна стойност и дори настъпване на предсрочна изискуемост в случай, че не го направи, както и до накърняване на репутацията на Емитента. Емитентът е изправен и пред регулаторен риск, който е свързан с невъзможност за покриване на регулаторните изисквания на пазара, където емисията обезпечени облигации ще бъде допусната до търговия. „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ в хода на изготвяне на настоящия проспект е обстойно запознат с регулаторните изисквания в тази връзка.

КРЕДИТЕН РИСК

Това е рискът, произтичащ от невъзможността на Емитента да посрещне задълженията си по привлечените средства. Кредитният риск по заемните средства и емитирания облигационен заем е свързан с ненавременен, частично или пълно неизпълнение на задълженията на Емитента за изплащане на лихви и главници по привлечените средства. Към датата на Проспекта Дружеството няма просрочени задължения, като обслужва редовно лихвените и главничните задължения по заемните си средства, включително и плащанията по сключените договори за финансов лизинг. За контролиране на този риск Дружеството е създадо организация по текущо следене на събираемостта и изготвяне на анализ на текущото състояние на вземанията от клиентите, също така Емитента следи стриктно възникването на нови задължения и тяхното навременно разплащане.

ВАЛУТЕН РИСК

В България от 1999 г. местната валута е фиксирана към еврото. Рязка промяна във макро-рамката на която да е от страните в Региона може да има негативен ефект върху резултатите в България. Дружеството осъществява своите сделки основно на вътрешния пазар. Продажбите на услуги се осъществяват в лева. Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото настоящата емисия облигации е деноминирана в лева и почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и евро, а последното е с фиксиран курс спрямо лева.

Валутен риск съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от лева и евро, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестициите си вследствие на засилване или отслабване на курса на еврото спрямо съответната валута.

ЛИКВИДЕН РИСК

- **общ ликвиден риск за Емитента**

Ликвидният риск е свързан с възможността „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Наличието на добри финансови показатели за рентабилност и капитализация на дадено дружество не са гарант за безпроблемно посрещане на текущите плащания. Ликвиден риск може да възникне и във връзка със забавени плащания от клиенти.

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства и има добра способност на финансиране на стопанската си дейност. При необходимост Дружеството може да ползва привлечени заемни средства.

Дружеството осъществява наблюдение и контрол върху фактическите парични потоци по периоди и поддържа равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството.

- **ликвиден риск по отношение на облигациите**

Облигациите са емитирани при условията на първично частно предлагане (частно пласиране) по реда на чл. 205, ал.2 от ТЗ. Не съществува сигурност, че след допускането на облигациите за търговия на „Българска Фондова Борса“ АД ще има ликвидност. Облигациите могат да имат по-ограничен вторичен пазар и по-голяма променливост на цената, в сравнение с конвенционалните дългови ценни книжа. Ликвидността може да има сериозен неблагоприятен ефект върху пазарната стойност на облигациите. Всичко това може да доведе инвеститорите, които пожелаят да продадат облигации в определен момент, до затруднение да направят това, както и до непредвидени загуби.

Ликвидността на облигациите ще се определя от следните фактори:

- наличието на достатъчно заинтересовани продавачи и купувачи на пазара;
- наличието на достатъчно голям брой облигации в обръщение;
- наличието на приемлива разлика (спред) между цените „купува“ и „продава“;
- развитието на пазара на дългови ценни книжа по отношение на обема и разнообразието на предлаганите инструменти;

финансовото състояние на Емитента.

РИСК ОТ НЕДОСТАТЪЧЕН ОБОРОТЕН КАПИТАЛ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от реализираната печалба за годината под формата на дивидент по смисъла на чл.10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. В тази връзка мениджмънта трябва внимателно да планира и управлява входящите и изходящите парични потоци, така, че Дружеството да разполага с достатъчно парични средства, за да може да изплати дължимия дивидент към своите акционери. В тази цел Емитента прилага стриктна и консервативна политика по управление на вземанията си, като поддържа активно отношение с наемателите на инвестиционните имоти.

3.3. МЕХАНИЗМИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И МИНИМИЗИРАНЕ НА РИСКА

Ценова политика, извършване на анализ и маркетингови проучвания и елементите, очертаващи рамката на управление на отделните рискове, са пряко свързани с конкретни процедури за своевременно предотвратяване и решаване на евентуални затруднения в дейността на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ. Общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите в сектора на недвижимите имоти за минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състоянието на компанията.

Това включва текущ анализ в следните направления:

- изследване развитието на пазара;
- активно управление на инвестициите в недвижими имоти;
- цялостна политика по управлението на вземанията от наематели и задълженията по привлечени дългове с цел ефективно управление на паричните потоци и възвръщаемостта на инвестициите на дружеството;
- оптимизиране структурата на привлечените средства с оглед осигуряване на ликвидност и намаляване на финансовите разходи на дружеството;
- оптимизиране на разходите за управление и др.

Настъпването на непредвидени събития, неправилната оценка на настоящите тенденции, както и множество други микро- и макроикономически фактори, могат да повлияят на преценката на мениджърския екип на дружеството. Единственият начин за преодоляването на този риск е работата с професионалисти с многогодишен опит, както и поддържане на максимално пълна и актуална информационна база за развитието и тенденциите на пазара на недвижими имоти.

IV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

4.1. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ, УПРАВЛЕНИЕ, СРОК НА СЪЩЕСТВУВАНЕ И ПРАВЕН СТАТУС

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е учредено на 9 август 2005 г. в Република България.

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 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.

Наименованието на дружеството се изписва на латиница, както следва: Bulland Investments REIT.

Дружеството не е ограничено със срок на съществуване.

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

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

Дружеството се прекратява по решение на общото събрание само на основания, предвидени в неговия устав. За прекратяване на дружеството се издава решение от Комисия за финансов надзор.

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е публично дружество по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа. Акциите на дружеството се търгуват на Българска Фондова Борса АД. Борсовият код на дружеството е **5BD**.

Като публична компания „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ при извършване на дейността си прилага приетият през 2007 г. от „Българска Фондова борса“ АД (БФБ) „Национален кодекс за корпоративно управление“, който включва всички международно приети принципи за корпоративно управление и добри практики в областта. Националният кодекс за корпоративно управление е задължителен за дружества, чиито акции се търгуват на БФБ. Всеки облигационер може да се запознае с програмата на интернет сайта на Емитента: **www.bulland.bg**.

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

Контакт с Емитента може да се осъществява по следните начини:

Адрес за кореспонденция	гр. София, бул. „Христофор Колумб“ № 43
Телефон	(+359) 02 41 44 430
Електронен адрес (e-mail)	info@bulland.bg
Лице за контакт	Николай Панайотов

Информация за Емитента е налична на интернет адреса (уебсайт) на дружеството: www.bulland.bg.

Забележка: информацията налична на уебсайта на дружеството не е част от настоящия проспект.

Размер на основния капитал: учредителният капитал на Емитента е в размер на 500 000 хил. лв. Към датата на изготвяне на настоящия Проспект основният капитал на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е в размер на 15 008 125 /петнадесет милиона осем хиляди сто двадесет и пет/ лева, разпределен в 15 008 125 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на един глас и с номинална стойност 1 лев всяка една.

Извършени промени в съвета на директорите през периода на разглежданата историческа финансова информация: на 27.06.2019 г. на проведено извънредно заседание на общото събрание на акционерите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ, е избран Николай Белинов Панайотов за нов член на съвета на директорите на дружеството за срок от 5 (пет години). На същото заседание е подновен мандата на членовете на Съвета на директорите Иван Мънков и Светослав Антонов за нов срок от пет години считано от датата на вписване на промяната в Търговския регистър.

На проведено на 01.07.2019 г. заседание на Съвета на директорите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е избран Николай Белинов Панайотов за Изпълнителен член на Съвета на директорите на дружеството. Новият Изпълнителен директор е вписан в Търговски регистър при Агенция по вписванията на 12.07.2019г.

Одитен комитет: В изпълнение на разпоредбата на чл. 107 (1) от Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), на редовно годишно Общо събрание на акционерите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ, проведено на 26.06.2017 г., в законовия срок е определен нов състав на Одитния комитет. Новият одитен комитет на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е избран на основание чл.107, ал. 2 от Закона за независимия финансов одит (ЗНФО, обнародван в ДВ, бр.95 от 29.11.2016 г.). На същото Общо събрание на акционерите е одобрен и Статута на Одитния комитет на АДСИЦ по смисъла на чл. 107, ал. 7 от Закона за независимия финансов одит.

Избраният одитен комитет е в състав от три физически лица. Членовете на Одитния комитет на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ, отговарят на изискванията на чл. 107, ал.3 от ЗНФО за образователно - квалификационна степен и професионален опит.

Име, образователно – квалификационна степен и функция на членовете на Одитния комитет:

Име	Образователно -квалификационна степен	Функция
Ива Софиянска	Магистър специалност „Икономика и управление на индустрията“, вкл. доказан стаж като гл. счетоводител	Председател и Независим член на ОК
Атанаска Дончева Иванова	Магистър „Инженер“	Член на ОК
Светослав Богданов Антонов	Магистър „Инженер“	Член на ОК

Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ

Избраният одитен комитет е с мандат 3 години считано от датата на избора му

Разпределян 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.

Друга съществена информация: от учредяване на дружеството до датата на настоящия Проспект „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ:

- Няма решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация или несъстоятелност на Емитента;
- Не са отправени търгови предложения от трети лица към Емитента или от Емитента към други дружества;
- Няма и не е имал присъден кредитен рейтинг, определен по негово искане или с негово сътрудничество при присъждането му;
- Към датата на настоящия Проспект няма осъществено прехвърляне или особен залог върху предприятие.

В исторически план е налично следното обстоятелство - за обезпечение на сключен на 1 юли 2013 г. комбиниран банков кредит (инвестиционен и револвиращ), Емитентът е учредил на 11.07.2013 г. особен залог върху търговско предприятие на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ – вписване № 20130711104115 в полза на „Уникредит Булбанк“ АД.

На 02.08.2019 г. „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е погасило изцяло задълженията си по Договора за комбиниран банков кредит (инвестиционен и револвиращ) и учредения залог на търговско предприятие е напълно заличен с вписване в Търговския регистър при Агенция по вписванията по партидата на дружеството под номер 20190821101832. Подробна информация за банковия кредит е представена в т. 4.2.2.2. „Получени от емитента банкови заеми“, „буква а)“.

След края на последната одитирана финансова година (2018 г.) за Емитента са настъпили съществени промени в структурата на заемане на средства и неговото финансиране. Подробна информация за настъпилите промени е представена по-долу в т. 4.2.2.1. „Емитиран облигационен заем“ и в т. 4.2.2.2. „Получени от емитента банкови заеми“.

4.2. ЗНАЧИМИ СЪБИТИЯ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ЕМИТЕНТА КЪМ ДАТАТА НА ПРОСПЕКТА, КОИТО В ЗНАЧИТЕЛНА СТЕПЕН ИМАТ ОТНОШЕНИЕ КЪМ ОЦЕНКАТА НА ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА НА ЕМИТЕНТА

Основните събития свързани с платежоспособността на дружеството включват извършените увеличения на капитала му, възникнали задължения по ползването на привлечен ресурс, възникнали вземания на Дружеството и извършени инвестиции.

От датата на учредяване на Дружеството до датата на изготвяне на настоящия документ няма необичайни събития, извън основната и обичайна дейност на Дружеството, свързани с неговата платежоспособност.

4.2.1. УВЕЛИЧЕНИЕ НА АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Последното увеличение на капитала на Дружеството е извършено през 2016 г., като всички извършени промени в капитала на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ са представени в т. 12.1. „Акционерен капитал“ от настоящия Проспект.

4.2.2. ВЪЗНИКНАЛИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПРИВЛЕЧЕН РЕСУРС

Съгласно чл. 8а. от Устава на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ, за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация, Емитентът може да емитира дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар и да взима банкови кредити.

4.2.2.1. ЕМИТИРАН ОБЛИГАЦИОНЕН ЗАЕМ

На 16 юли 2019 г. „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ издава първа по ред емисия облигации в размер на 9 080 000 /девет милиона и осемдесет хиляди/ лева. Емисията корпоративни облигации е с присвоен ISIN код BG2100011191. Емитирани са 9 080 /девет хиляди и осемдесет/ броя обикновени, поименни, безналични, обезпечени, лихвоносни, неконвертируеми, свободнопрехвърляеми с номинална и емисионна стойност на една облигация 1 000 /хиляда/ лева, издадени при условията на първично частно (непублично) предлагане по смисъла на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон. Облигациите са емитирани на основание чл. 8а от Устава на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ и в съответствие с решение на Общото събрание на акционерите от 27 юни 2019 г. Облигационният заем е емитиран при следните цели:

а) Цели на облигационния заем:

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.

б) Изразходване на средствата набрани от емитирания облигационен заем:

Средствата набрани от емитирания облигационен заем в размер на 9 080 000 лева са използвани за изпълнение на поставените цели в „Предложението за записване на емисия корпоративни облигации при условията на частно пласиране“ на дружеството, както следва:

• Покупка на недвижими имоти

С част от набраните средства Емитентът е придобил недвижими имоти възлизащи на обща стойност от 8 768 674 лева, а именно:

- Поземлен имот с адрес гр. София, район Лозенец, бул. „Н.Й.Вапцаров“ № 49 с площ 2 428 кв. м.;
- Поземлен имот с адрес гр. Бургас, местност Курт Тепе с площ 12 995 кв. м.;
- Поземлен имот с адрес обл. София-град, с. Герман, район Панчарево, местност Висо /Могилата/ с площ 4 154 кв. м.;
- Офиси 1, 2 и 4 в многофункционална жилищна сграда с адрес гр. София, ул. Д-р „Йордан Йосифов“ № 8Б с площ съответно 190 кв. м., 76 кв. м. и 156 кв. м.;
- Недвижими имоти, находящи се в гр. Стара Загора, бул. „Цар Симеон Велики“ № 157, а именно Магазин за промишлени стоки със застроена площ 112 кв. м., Склад със застроена площ 14,70 кв. м. и Офис със застроена площ 76 кв. м.;

• Използване на останалия свободен паричен ресурс за ремонтни и подобрителни дейности.

Съгласно „Предложението за записване на емисия корпоративни облигации при условията на частно пласиране“ при наличие на свободен ресурс от сумата набрана от емисията облигации след покупката на инвестиционните имоти, неизразходваната част ще бъде използвана за ремонти и подобрения в други собствени имоти и новопридобити имоти.

Неизразходваната за покупка на имоти сума е в размер на 312 326 лева, тази сума ще бъде използвана за вече започнали инвестиции и такива с поет ангажимент. Характерът на тези инвестиции, стойността им и тяхната времева реализация е описана по-долу съответно в т. 4.4 „Инвестиции в процес на изпълнение“ и т. 4.5. „Инвестиционни ангажименти“.

с) Банка довереник по емитирания облигационен заем:

На проведено първо общо събрание на облигационерите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ на 26.08.2019 г. е взето решение „Тексим Банк“ АД да изпълнява функцията „Довереник на облигационерите“ по емитирана от дружеството облигационна емисия. Общото събрание на облигационерите е взело решение за избор на банка довереник на база две предоставени оферти, като е предпочело офертата с по-добра цена.

d) Обезпечение по емитирания облигационен заем:

Като обезпечение в полза на облигационерите 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 Инвестмънтс“ АДСИЦ учреди в полза на всички облигационери от емисията 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. На основание чл. 100з, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа като обезпечен кредитор в договорните ипотеки е посочен довереникът на облигационерите. „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ сключи тези първи по ред договорни ипотеки след изготвяне на пазарни оценки на ипотекиранияте недвижими имоти и при спазване на относимите разпоредби на чл. 114 и сл. от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Съгласно сключен Договор от 02.09.2019 г. между „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ и „Тексим Банк“ АД в качеството на банка довереник на облигационерите, за обезпечаване на облигационната емисия (обезпечение в полза на облигационерите за заплащане в пълен размер на всички дължими на облигационерите лихвени и главнични плащания) Дружеството е учредило в полза на „Тексим Банк“ АД - изпълняваща функцията „Довереник на облигационерите“, 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 ипотекиранияте 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;

Общата стойност по пазарна оценка на ипотекиранияте в полза на банката довереник имоти служещи за обезпечение на емитирания облигационен заем е в размер на 16 247 791 лева, при необходима спрямо заложените в „Предложението за записване на емисия корпоративни облигации при условията на частно пласиране“ и сключения договор с банката довереник на облигационерите обща стойност в размер на 16 071 600 лева.

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.

е) Лихвено плащане:

Съгласно условията на предложението за записване на емисия корпоративни облигации при условията на частно пласиране от 03.07.2019 г. за Емитента ще настъпи задължение за изплащане на първо лихвено плащане, при следните параметри:

- Дата на лихвеното плащане съгласно условията на емисията - 16.01.2020 г.
- Дата за издаване на книга на облигационерите, към която вписаните лица имат право на лихвено плащане – 09.01.2020 г.
- Брой издадени облигации – 9 080 бр.
- Номинална стойност на една облигация – 1 000 лв.
- Дължима лихва по една облигация – 23.879781 лв. (двадесет и три лева и 0.879781)
- Обща сума на лихвеното плащане – 216 828.42 лв. (двеста и двеста и шестнадесет хиляди осемстотин двадесет и осем лева и 0.42).

ф) Финансови показатели:

Съгласно „Предложението за записване на емисия корпоративни облигации при условията на частно пласиране“, както и чл. 3, ал. 5а от сключения „Договор за изпълнение на функцията Довереник на облигационерите“ с „Тексим Банк“ АД от 02.09.2019 г., Емитентът поема задължение за поддържане на следните финансови показатели по чл. 100б от ЗППЦК (Закон за публично предлагане на ценни книжа) във всеки един момент от срока на емисията облигации, както следва:

1. Коефициент „Пасиви / Активи“ (изчислен като сборът на текущи и нетекущи пасиви се раздели на общата стойност на активите) – 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 на този показател е 0.38;
2. Коефициент „Покритие на разходите за лихви“ (изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходи за лихви, се раздели на разходи за лихви) - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем – 1.01. Изчислен към 30.09.2019 г. - датата на последния изготвен неаудитиран междинен финансов отчет на Дружеството - стойността на този показател е 2.51.

Съгласно условията на емисията облигации, ако Емитентът наруши определените финансови съотношения, се задължава да предприеме действия, които в срок 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. Всички финансови съотношения се изчисляват на база неконсолидиран финансов отчет.

Конкретните параметри на емитираната облигационната емисия са подробно описани в Документа за ценните книжа към настоящия Проспект.

4.2.2.2. ПОЛУЧЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА БАНКОВИ ЗАЕМИ

- а) В рамките на разглежданите исторически периоди от 2017 г. до датата на последния изготвен неаудитиран междинен финансов отчет към 30.09.2019 г., Дружеството е имало задължение по следния банков заем:

На 1 Юли 2013 г. дружеството е сключило договор с „Уникредит Булбанк“ АД за комбиниран банков кредит (инвестиционен и револвиращ) за придобиване на диверсифициран портфейл от 5 имота в градовете София, Варна и Бургас. Инвестиционният кредит на стойност 7 360 000 евро е със срок на погасяване 31.12.2019 година.

За обезпечение на инвестиционния кредит в полза на Уникредит Булбанк АД са учредени следните залози:

- Учреден особен залог върху търговско предприятие на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ на 11.07.2013 г. – вписване № 20130711104115.
- Първи по ред особен залог върху бъдещи вземания по договори за наеми на обекти.
- Първи по ред особен залог върху вземания, произтичащи от: застрахователни полици, корпоративни гаранции, договори за финансови инструменти, договори за заеми, банкови гаранции, и други гаранционни инструменти.
- Залог по реда на ЗДФО Върху всички вземания, настоящи и бъдещи, на юридическите лица Кредитополучател/и и/или на юридически лица Кредитополучател/и и/или на юридическите лица Трети задължени лица по всички сметки в национална и чуждестранна валута, на които са титуляр при Банката.

На 02.08.2019 г. „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е погасило изцяло задълженията си по Договора за комбиниран банков кредит (инвестиционен и револвиращ) и наложените обезпечения описани по-горе са напълно заличени.

- б) Към датата на последния изготвен неаудитиран междинен финансов отчет 30.09.2019 г. и към датата на Проспекта „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ има задължение по следния банков заем:

На 25.07.2019 г. Дружеството е сключило Договор за стандартен кредит за оборотни средства с „Уникредит Булбанк“ АД, в размер до 1 350 хил. лв. за срок от една година, като от кредита са усвоени 1 282 хил. лв. Предназначението на кредита е финансиране на дължим данък добавена стойност по сделки на Дружеството за закупуване на инвестиционни имоти, финансирани с облигационен заем. Договорената лихва по договора за заем е в размер на 3.19%. Към 30.09.2019 г. и към датата на Проспекта по кредита са извършени главнични плащания в размер на 415 хил. лв., а остатъчният дълг по кредита е в размер на 867 хил. лв.

За обезпечение на кредита, в полза на „Уникредит Булбанк“ АД са учредени Договорни ипотечи върху следните собствени на Дружеството недвижими имоти:

- ПИ от 7 793 кв. м. с идентификатор 68134.2808.2525, находящ се в гр. София, землището на с. Обеля, район Връбница;
- ПИ от 14 188 кв. м. с идентификатор 22304.7940.38, находящ се в с. Долни Богров;
- ПИ от 7 501 кв. м. с идентификатор 43253.103.1, находящ се в землището на с. Ледник, общ. Велико Търново, м-ст Саламата, заедно с построените две сгради.

Към датата на Проспекта „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ обслужва редовно задълженията си по сключения договор за кредит съгласно договорения погасителен план, като всички настъпили главнични и лихвени плащания са издължени в срок.

Към 31.12.2018 г., 30.09.2019 г. и към датата на настоящия документ „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ няма задължения към други банкови институции освен посочените по-горе.

4.2.3. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

Дружеството има сключен договор за финансов лизинг на 1 бр. автомобил, закупен през 2018 г. с краен срок на изплащане 2023 г.

Информация за размера на нетните задължения по финансов лизинг съответно към края на всеки от разглежданите исторически финансови периоди от 2017 г. до 30.09.2019 г.:

Показател /хил. лв./	Отчетен период			
	31.12.2017	31.12.2018	30.09.2018	30.09.2019
Нетни задължения по финансов лизинг, в т.ч.:	2	35	37	29
До 1 година	2	8	8	6
От 1 до 5 години	-	27	29	23

Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ – 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.

Към датата на последния изготвен неоитиран междинен финансов отчет 30.09.2019 г. задължението на Емитента по финансов лизинг възлиза на 29 хил. лв., а към датата на Проспекта нетните задължения по финансов лизинг намаляват до 28 хил. лв.

Дружеството изплаща задълженията си по сключения договор за финансов лизинг редовно и в срок, като от датата на сключването му до настоящия момент не е изпадало в забава.

4.2.4. ВЗЕМАНИЯ НА ЕМИТЕНТА

Съгласно чл. 9 от Устава на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ, Емитентът не може да дава заеми или да обезпечава задължения на трети лица. В този смисъл всички вземания на Дружеството произтичат от регулярната оперативна дейност на Емитента.

Вземанията на Дружеството се характеризират предимно като вземания от клиенти, вземания от доставчици по предоставени аванси и други вземания, представляващи вземания по ДДС за възстановяване.

Информация за размера на вземанията на Емитента към края на всеки от разглежданите исторически финансови периоди от 2017 г. до 30.09.2019 г.:

Показател /хил. лв./	Отчетен период			
	31.12.2017	31.12.2018	30.09.2018	30.9.2019
Вземания от клиенти и доставчици	992	203	336	365
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(5)	-	(8)
Предоставени аванси	10	1	3	-
Други вземания	5	5	6	851
Общо:	1 007	204	345	1 208

Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ – 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.

Към датата на последния изготвен неоитиран междинен финансов отчет – 30.09.2019 г. и към датата на Проспекта за Емитента са възникнали вземания от клиенти и доставчици на обща стойност от 365 хил. лв., от тях вземанията от клиенти по договори за наем са в размер на 305 хил. лв., вземания от клиенти по задължения за консумативи в размер на 21 хил. лв., вземания от клиенти по задължения за такса битови отпадъци и данък недвижими имоти в размер на 39 хил. лв. Във връзка с придобитите инвестиционни имоти финансирани с набраните парични средства от емисията облигации, за дружеството е възникнало вземане представляващо данък добавена стойност за възстановяване в размер на 851 хил. лв.

4.3. ИЗВЪРШЕНИ ИНВЕСТИЦИИ ПРЕЗ РАЗГЛЕЖДАНИТЕ ИСТОРИЧЕСКИ ПЕРИОДИ И ДО ДАТАТА НА ПРОСПЕКТА

4.3.1. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

„Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ не притежава съществени дълготрайни материални активи, единствените инвестиции, които извършва Емитента в дълготрайни активи са свързани с текущ ремонт и подобряване и поддръжка на съществуващите инвестиционни имоти.

Данни за балансовите стойности на притежаваните дълготрайни материални активи към края на всеки от разглежданите исторически финансови периоди от 2017 г. до 30.09.2019 г.:

Показател /хил. лв./	Отчетен период			
	31.12.2017	31.12.2018	30.09.2018	30.09.2019
Транспортни средства	-	39	41	31
Разходи за придобиване на ДМА	2 285	2 330	3 310	2 332

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

За разглеждания исторически период Дружеството притежава Дълготрайни материални активи представляващи:

- транспортни средства - през 2018 г. е закупен 1 бр. автомобил на финансов лизинг. Стойността на този актив към 31.12.2018 г. е в размер на 39 хил. лв., докато към 30.09.2019 г. неговата стойност възлиза на 31 хил. лв., доколкото към датата на Проспекта тази стойност е в размер на 30 хил. лв.
- разходи за придобиване на ДМА:

Натрупани разходи за придобиване на ДМА по обекти към края на всеки от разглежданите исторически финансови периоди от 2017 г. до 30.09.2019 г.:

Показател /хил. лв./	31.12.2017	31.12.2018	30.09.2018	30.09.2019
Монтажно съоръжение - метално хале в кв. Обеля, гр. София	1 306	1 306	1 306	1 307
Автосервиз в кв. Обеля, гр. София	979	978	979	978
Обект ул. Илия Бешков № 2	-	46	1 025	47
Общо:	2 285	2 330	3 310	2 332

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

„Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ периодично извършва дейности по ремонт, поддръжка, преустройство и други дейности свързани с притежаваните от него инвестиционни имоти. При наличието на такива дейности до завършване на съответния проект инвестираните средства се натрупват в позиция разходи за придобиване на ДМА. След завършване на обекта цялата натрупана сума се отнася към съответстващата партия на инвестиционните имоти.

Натрупаните разходи за придобиване на ДМА в съответните разглеждани финансови периоди, са възникнали от следните дейности:

- за обект Обеля:
 - Дружеството е в процес на реализирането на проект по строителството на сгради с търговско и сервизно предназначение върху имот, притежаван в землището на с. Обеля, Столична Община. Обектите са изцяло завършени като към настоящия момент, Емитентът очаква получаване на разрешение за въвеждане в експлоатация, след което натрупаната стойност за строителството ще бъде отнесена към партията на инвестиционните имоти.

- През 2019 г. в същия обект е извършено почистване и подравняване на площадката, демонтирани са стари метални конструкции и са монтирани нови такива.
- Обект ул. Илия Бешков № 2
 - През 2018 г. в обект, находящ се в гр. София, ул. „Илия Бешков“ № 2, е извършено преустройство, като са разрушени Административна сграда и Външен склад, площадката е почистена и изравнена. На мястото се предвижда изграждането на нов функционален паркинг с 66 паркоместа, разположен оптимално съобразно разположението на парцела и сградите в него.

През периода от 30.09.2019 г. до датата на Проспекта не са придобивани други дълготрайни материални активи, а всички други извършени подобрения и ремонти на притежаваните недвижими имоти са описани по-долу в т. 4.3.2. „Инвестиционни имоти“.

4.3.2. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

За разглеждания исторически период 2017 г. – 30.09.2019 г. и до датата на Проспекта „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е извършвал съществени инвестиции в инвестиционни имоти.

Данни за изменение в притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти към края на всеки от разглежданите исторически финансови периоди от 2017 г. до 30.09.2019 г.:

Инвестиционни имоти	Площ /кв. м./				Балансова стойност /хил. лв./			
	31.12. 2017	31.12. 2018	30.09. 2018	30.09. 2019	31.12. 2017	31.12. 2018	30.09. 2018	30.09. 2019
гр. София, землището на с. Обеля, район Връбница - ПИ	7 793	7 793	7 793	7 793	1 100	1 003	1 100	1 003
с. Леденик, обл. Велико Търново - ПИ	7 501	7 501	7 501	7 501	1 468	331	1 468	331
с. Леденик, обл. Велико Търново - Автосалон, автосервиз, магазин за авточасти и кафе	1 619	1 619	1 619	1 619	2 067	1 171	2 075	1 171
с. Леденик, обл. Велико Търново - Тенекеджийска работилница	466	466	466	466	595	337	595	337
гр. Бургас - Автосервизна складова база	2 453	2 453	2 453	-	2 346	2 232	2 346	-
гр. Бургас - Земя УПИ - 1 502 кв. м.	1 502	1 502	1 502	-	283	291	283	-
гр. Варна, ЗПЗ - Апартамент	90	90	90	-	103	113	103	-
гр. Варна, ЗПЗ - Офис 1 - 2 етаж	423	423	423	-	487	532	487	-
гр. Варна, ЗПЗ - Офис 2 - 2 етаж	130	130	130	-	150	163	150	-
гр. Варна, ЗПЗ - Шоурум 1 етаж	203	203	203	-	234	255	234	-
гр. Варна, ЗПЗ - Склад 1 етаж	322	322	322	-	370	404	370	-
гр. Варна, ЗПЗ - Автосервиз и обслужващи помещения	245	245	245	-	284	308	284	-
гр. Варна, ЗПЗ - Земя УПИ - 1 011 кв. м.	1 011	1 011	1 011	-	151	154	151	-
гр. София, ул. Илия Бешков № 2 - Изложбена зала (Шоурум)	1 198	1 198	1 198	1 198	889	1 082	889	1 082
гр. София, ул. Илия Бешков № 2 – Административна сграда	1 206	-	-	-	895	-	-	-
гр. София, ул. Илия Бешков № 2 - Производствено хале	1 476	1 476	1 476	1 476	1 096	1 332	1 104	1 332
гр. София, ул. Илия Бешков № 2 – Външен склад	114	-	-	-	85	-	-	-
гр. София, ул. Илия Бешков № 2 - Складове (Производствено хале)	972	972	972	972	722	877	722	877
гр. София, ул. Илия Бешков № 2 - Блок "А"	492	492	492	492	365	444	365	444

гр. София, ул. Илия Бешков № 2 - Блок "Б"	432	432	432	432	321	390	321	390
гр. София, ул. Илия Бешков № 2 - Блок "В"	1 620	1 620	1 620	1 620	1 203	1 462	1 203	1 462
гр. София, ул. Илия Бешков № 2 - Блок "Г"	216	216	216	216	160	195	160	195
гр. София, ул. Илия Бешков № 2 - Земя УПИ - 12 527 кв. м.	12 527	12 527	12 527	12 527	2 682	3 535	2 682	3 535
с. Долни Богров - ПИ 22304.7940.38	-	-	-	14 188	-	-	-	1 888
гр. София, бул. Н.Й.Вапцаров № 49 - ПИ 68134.903.1759	-	-	-	2 428	-	-	-	5 033
гр. Бургас, м-ст Курт тепе - ПИ 07079.3.895	-	-	-	12 995	-	-	-	910
с. Герман - ПИ /Нива/ с идентификатор 14831.6532.9	-	-	-	4 154	-	-	-	1 234
гр. София, р-н Студентски, ул. Д-р Й.Йосифов 8Б-Офис 1	-	-	-	190	-	-	-	304
гр. София, р-н Студентски, ул. Д-р Й.Йосифов 8Б-Офис 2	-	-	-	76	-	-	-	126
гр. София, р-н Студентски, ул. Д-р Й.Йосифов 8Б-Офис 4	-	-	-	156	-	-	-	249
гр. Стара Загора, бул. Цар Симеон Велики 157-Магазин	-	-	-	112	-	-	-	592
гр. Стара Загора, бул. Цар Симеон Велики 157-Офис	-	-	-	76	-	-	-	257
гр. Стара Загора, бул. Цар Симеон Велики 157-Склад	-	-	-	15	-	-	-	25
Обща стойност на инвестиционните имоти по периоди в хил. лв.:					18 056	16 611	17 092	22 777

Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ – 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.

За периода след датата на изготвяне на последния неоитиран междинен финансов отчет към 30.09.2019 г. до датата на Проспекта, Емитентът не е предприемал и осъществявал действия касаещи промяна на притежаваните от него инвестиционни имоти към 30.09.2019 г.

а) ОПИСАНИЕ НА ПРОМЕНИ В ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОРТФЕЙЛ НА ДРУЖЕСТВОТО ИЗВЪРШЕНИ ПРЕЗ 2017 Г.

През 2017 г. инвестиционния портфейл на Емитента се е запазил спрямо предходния отчетен период на 2016 г., като Дружеството не е осъществило продажба или покупка на нови неземеделски земи и недвижими имоти. През този отчетен период са извършвани единствено ремонтни дейности, както следва по обекти:

- гр. София, ул. Илия Бешков № 2 е направен ремонт на ограда;
- гр. София, землището на с. Обеля, район Връбница е отстранена повреда на водопроводната система. На същия обект е направена пожарозащита на носеща стоманена конструкция до 60 минути пожароустойчивост, съгласно одобрен от РС ПБЗН проект за обекта;
- с. Леденик, обл. Велико Търново са подменени циркуляционни помпи.

Извършените инвестиции в ремонтни дейности не са съществени по своята същност и не са оказали съществено отражение на паричните потоци на дружеството, като възлизат на 28 хил. лв.

През периода не са извършвани други подобрения и ремонти на притежаваните недвижими имоти. В началото на 2018 г. е направена преоценка на всички инвестиционни имоти притежавани от Дружеството към 31.12.2017 г. с цел актуализиране цената на имотите с пазарните нива в одитираните годишни финансови отчети за 2017 г.

б) ОПИСАНИЕ НА ПРОМЕНИ В ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОРТФЕЙЛ НА ДРУЖЕСТВОТО ИЗВЪРШЕНИ ПРЕЗ 2018 Г.

През 2018 г. инвестиционния портфейл на Емитента се е запазил спрямо предходния отчетен период на 2017 г., като Дружеството не е осъществило продажба или покупка на нови неземеделски земи и недвижими имоти. През този отчетен период са извършвани единствено ремонтни дейности, както следва по обекти:

- гр. София, ул. Илия Бешков № 2 - направен ремонт и разрушаване на административна сграда и склад. Общата стойност на инвестицията на този обект през 2018 г. възлиза на близо 80 хил. лв. Описание на извършените дейности, е както следва:
 - ✓ Положена нова 300 кв. м. хидроизолация и са монтирани нови вентилационни отвори на покрива на Производствено хале /сервиз/;
 - ✓ Извършено е проектиране, съгласуване и изграждане на ново газоснабдяване на обекта, чрез преместване на съществуващото "Газово стопанство" съгласно нормативните изискванията. Изградена е ограда и сензорно осветление на газовото стопанство;
 - ✓ Извършена е оптимизация на товарите на съществуващите електромери в трафопоста, чрез пресвръзване на консуматори;
 - ✓ Разрушена е Административната сграда и Външния склад, площадката е почистена и изравнена. Предвижда се изграждане на нов функционален паркинг;
 - ✓ Извършен е ремонт на хидроизолация на плосък покрив на склад, като е премахната компрометираната хидроизолация по бордовете, дилатационните фуги и е положена полимеризирана битумна хидроизолация на водна основа с UV защита, армирана с геотекстил.
- с. Леденик , обл. Велико Търново – извършен ремонт на обща стойност 14 хил. лв. Описание на извършените дейности, както следва:
 - ✓ Ремонт на секционна врата на сервизно хале;
 - ✓ Монтаж на нова хидроизолационна система на напречните и надлъжните фуги на покривни панели, хидроизолация на отдушниците и стъпките за заземителната система на "Автосалон, автосервиз, магазин за авточасти и кафе";
 - ✓ Ремонт на ВиК система в санитарен възел на "Автосалон, автосервиз, магазин за авточасти и кафе";
 - ✓ Направен е ремонт на носимостта (статиката) на отводнителни канавки, хидроизолация и боядисване на метални решетки на вход / изход в обект „Автосалон и автосервиз“.

През периода на 2018 г. не са извършвани други подобрения и ремонти на притежаваните недвижими имоти.

В началото на 2019 г. е направена преоценка на всички инвестиционни имоти притежавани от Дружеството към 31.12.2018 г. с цел актуализиране цената на имотите с пазарните нива в заверените годишни финансови отчети към 2018 г.

с) ОПИСАНИЕ НА ПРОМЕНИ В ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОРТФЕЙЛ НА ДРУЖЕСТВОТО ИЗВЪРШЕНИ КЪМ 30.09.2019 Г.

От началото на 2019 г. до датата на последния изготвен неаудитиран междинен финансов отчет – 30.09.2019 г., Емитентът е извършил сделки по покупко-продажба на инвестиционни имоти и неземеделски земи. Описание по обекти на извършените инвестиции и продажби, както следва:

- „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ във връзка със сключен Договор за покупко-продажба във формата на Нотариален акт за замяна на недвижими имоти, е прехвърлило правото на собственост върху поземлен имот намиращ се в гр. Бургас, ул. “Крайезерна“ № 45, заедно с изградената в този имот Автосервизна складова база, като в замяна получава прехвърлено право на собственост върху ПИ с адрес: обл. София-град, с. Долни Богров, р-н Креиковци, м-ст Траскето с площ от 14 188 кв. м. и доплащане формирано на база пазарни оценки на имотите.
- „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ продава собствен недвижим имот, находящ се в гр. Варна, район Младост, Западна промишлена зона, ул. “Перла“ №12, представляващ поземлен имот и самостоятелни обекти в сграда, построена върху същия поземлен имот, а именно:
 - Поземлен имот с площ 1 011 кв. м.;
 - Апартамент с площ 90 кв. м.;
 - Офис с площ 423 кв. м.;
 - Офис с площ 130 кв. м.;
 - Шоурум с площ 203 кв. м.;
 - Склад с площ 322 кв. м. и
 - Автосервиз и обслужващи помещения с площ 245 кв. м.;

С получените парични средства от доплащането на замянения имот в гр. Бургас и продажбата на имота в гр. Варна, Дружеството е погасило изцяло в едно с главници и лихви, банков заем към „Уникредит Булбанк“ АД описан по-горе в т. 4.2.2.2, буква а) „Получени от емитента банкови заеми“.

• През 2019 г., Емитентът е извършил инвестиции в покупки на нови инвестиционни имоти. Стойността на тези имоти е в размер на 8 768 674 лева, като необходимите средства са набрани чрез емитирания облигационен заем. Извършените инвестиции, са както следва:

- Поземлен имот с адрес гр. София, район Лозенец, бул. “Н.Й.Вапцаров“ № 49 с площ 2 428 кв. м.;
- Поземлен имот с адрес гр. Бургас, местност Курт Тепе с площ 12 995 кв. м.;
- Поземлен имот с адрес обл. София-град, с. Герман, район Панчарево, местност Висо /Могилата/ с площ 4 154 кв. м.;
- Офиси 1, 2 и 4 в многофункционална жилищна сграда с адрес гр. София, ул. Д-р “Йордан Йосифов“ № 8Б с площ съответно 190 кв. м., 76 кв. м. и 156 кв. м.;
- Недвижими имоти, находящи се в гр. Стара Загора, бул. “Цар Симеон Велики“ № 157, а именно Магазин за промишлени стоки със застроена площ 112 кв. м., Склад със застроена площ 14,70 кв. м. и Офис със застроена площ 76 кв. м.;

През периода от началото на 2019 г. до датата на последния изготвен неаудитиран междинен финансов отчет – 30.09.2019 г. не са извършвани други покупки и продажби на неземеделски имоти.

През отчетния период към 30.09.2019 г. Дружеството е извършило ремонтни и подобрителни дейности на един обект, както следва:

- В обекта намиращ се в гр. София, землището на с. Обеля е извършено почистване и подравняване на площадката, демонтирани и монтирани са метални конструкции. Извършеният ремонт е на обща стойност 39 хил. лв.

За периода от 30.09.2019 г. до датата на Проспекта не са извършвани други инвестиции с инвестиционни имоти, включително ремонти, подобрения и преустройства, които да не са описани в настоящия Проспект.

4.3.3. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

През месец юни 2019 г. „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ е сключило договор за продажба на всички притежавани от Дружеството земеделски земи.

Информация за притежаваните и продадени земеделски земи по категории към края на всеки от разглежданите исторически финансови периоди от 2017 г. до 30.09.2019 г.

категория на земята	брой на имотите				площ /дка/				балансова стойност /хил. лв./				балансова цена на дка /лева/			
	31.12. 2017	31.12. 2018	30.09. 2018	30.09. 2019	31.12. 2017	31.12. 2018	30.09. 2018	30.09. 2019	31.12. 2017	31.12. 2018	30.09. 2018	30.09. 2019	31.12. 2017	31.12. 2018	30.09. 2018	30.09. 2019
II категория	2	2	2	-	29	29	29	-	25	26	25	-	857	891	857	-
III категория	6	6	6	-	40	40	40	-	31	30	31	-	783	757	783	-
IV категория	3	3	3	-	50	50	50	-	42	42	42	-	846	846	846	-
V категория	5	5	5	-	22	22	22	-	13	13	13	-	591	591	591	-
VI категория	2	2	2	-	3	3	3	-	2	2	2	-	666	666	666	-
Общо:	18	18	18	-	143	143	143	-	113	113	113	-	788	788	788	-

Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ – 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.

Информация за разположението на притежаваните и продадени земеделски земи разпределени по области, площ и процентно отношение спрямо общо секюритизирани:

Област	Площ /дка/	%
Варна	31	22%
Плевен	99	69%
Хасково	13	9%
Общо:	143	100%

Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2017 г. и 2018 г. и неоитиран междинен финансов отчет към 30.09.2018 г. (Към датата на последния изготвен неоитиран финансов отчет – 30.09.2019 г. земеделските земи са продадени).

Движението по състава на портфейла от земеделски земи от 2017 г. до датата на ефективната им продажба през месец юли 2019 г. е както следва:

Период	Покупки в декари	Продажби в декари	Притежавани в края на периода в декари
01.01.-31.12.2017 г.	-	-	143
01.01.-31.12.2018 г.	-	-	143
01.01.-31.03.2019 г.	-	-	143
01.04.-30.06.2019 г.	-	-	143
01.07.-30.09.2019 г.	-	143	-

Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ – 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.

От началото на 2019 г. до датата на Проспекта, Дружеството не е извършвало покупки в земеделски земи.

Към датата на Проспекта Дружеството не притежава инвестиции в имоти класифицирани като земеделски земи.

4.4. ИНВЕСТИЦИИ В ПРОЦЕС НА ИЗПЪЛНЕНИЕ

Към датата на изготвяне на Проспекта, „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е в процес на изпълнение на една инвестиция, а именно изграждане на нов функционален паркинг в обекта находящ се в гр.София, ул. Илия Бешков № 2. Паркингът ще бъде с капацитет от 66 паркоместа.

Решението за изграждане на паркинг е взето през 2018 г., като през същия период е извършено разрушаване на Административната сграда и Външния склад, площадката е почистена и изравнена.

Към датата на Проспекта, Дружеството е изготвило мотивирано предложение за транспортен достъп до обекта. Сключен е договор за изготвяне на мотивирано предложение за издаване на виза за проектиране в част Архитектура и част Паркоустройство и благоустройство. След получаване на цялата документация, количествено стойностна сметка и всички необходими разрешителни, Емитентът ще започне изграждането на паркинга.

Необходимите средства за изграждане на новия паркинг са осигурени от емитирания облигационен заем. Към настоящия момент Дружеството не разполага с точна количествено стойностна сметка за стойността на инвестицията, но по приблизителна оценка тя ще възлиза на около 90 хил. лв. Също така към датата на Проспекта не може да бъде определен период на завършване на инвестицията и пускането ѝ в експлоатация.

4.5. ИНВЕСТИЦИОННИ АНГАЖИМЕНТИ

Постите, при записването на настоящата облигационна емисия ангажменти за закупуване на недвижими имоти са изцяло изпълнени, като стойността на придобитите имоти възлиза на 8 768 674 хил. лв.

Към датата на изготвяне на Проспекта „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е поел инвестиционни ангажменти във връзка с извършване на текущи ремонтни дейности и подобрения на няколко инвестиционни имота, за които ще бъдат необходими парични средства от около 310 хил. лв., а именно:

- В имот находящ се в гр. София, землището на с. Обеля:
 - Изграждане на паркинг;
 - Изграждане на трасе за доставка на ел. енергия и полагане на захранващ кабел до трафопост;Общо инвестицията ще възлезе на около 70 хил. лв.
- В имот находящ се в с. Леденик, обл. Велико Търново,
 - Ремонт на покрив на построените в имота Автосалон и халета.Предвидената инвестиция е в рамките на 30 хил. лв.
- Подобрителни и ремонтни дейности на новопридобитите през трето тримесечие на 2019 г. имоти, закупени с набраните парични средства от емитирания облигационен заем.
 - Създаване на условия за експлоатация на придобитите имоти в с. Герман и с. Долни Богров, като първоначално имотите се оградят, заравнят и трасират.Предвидената инвестиция е в рамките на 60 хил. лв.
- В обект на ул. Илия Бешков № 2, гр. София.
 - Ще се извърши ремонт на покривите на Автосервиз, Бояджийно и Тенекеджийно и Склад, който ще се преустрои на закрит паркинг.Общо стойността на инвестицията ще възлезе на около 150 хил. лв.

4.6. НАБАВЯНЕ НА НЕОБХОДИМИТЕ СРЕДСТВА ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В ПРОЦЕС НА ИЗПЪЛНЕНИЕ И ИНВЕСТИЦИОННИТЕ АНГАЖИМЕНТИ.

Към настоящият момент Емитентът не разполага с точна количествено стойностна сметка за изпълнение на описаните по-горе дейности, за които е в процес на изпълнение и тези, за които е поел ангажимент, но по приблизителна оценка те ще възлязат на около 400 хил. лв. Необходимите средства за извършване на инвестициите в процес на изпълнение и на инвестиционните ангажименти в по-голямата си част са осигурени от емитирания облигационен заем, от който неизразходваната за покупка на имоти сума е в размер на 312 326 лева. Останалите необходими парични средства възлизащи на близо 90 хил. лв. ще бъдат набавени поетапно във време от текущата дейност на Емитента, предимно от отдаването под наем на недвижими имоти и получаването на наемни вноски. Събирането на тази необходима сума ще бъде в оперативните възможности на Емитента, тъй като инвестициите ще се извършват поетапно в рамките на една година.

Дейностите ще се изпълняват поетапно, като ще започнат в началото на 2020 г. по предварителни очаквания те ще бъдат изпълнени в рамките на същата календарна година. Дружеството не е определило приоритет на изпълнение, тъй като ремонтните и подобрителните дейности ще започнат в разгара на зимния сезон, като водещ фактор ще бъде възможността за изпълнение от гледна точка на метеорологичните условия.

V. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

5.1. ОСНОВНА СФЕРА НА ДЕЙНОСТ

Предметът на дейност на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ съгласно неговия Устав е 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.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството не може да извършва други търговски сделки, различни от описаните в предмета му на дейност, освен в случай, че са разрешени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Дейността на Емитента може да се определи като насочена към набиране на средства от инвеститори и банкови заеми и тяхното управление чрез структурирането на балансиран и диверсифициран портфейл от недвижими имоти. Дружеството финансира дейността си, както със собствени, така и с привлечени средства. В изпълнение на дейността си Дружеството се ръководи от постигане на поставените инвестиционни цели, при спазване принципа на разпределение на риска и реализиране на стабилен доход за осигуряване нарастването на инвестициите на акционерите си.

През разглежданите исторически периоди до датата на Проспекта, Дружеството генерира приходите си от отдаване под наем и аренда на собствени имоти, продажба на имоти, продажба на земеделски земи. В хода на регламентираната си дейност Емитентът е осъществил покупки на нови инвестиционни имоти, извършвал е ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

5.2. ОСНОВНИ ЦЕЛИ И СТРАТЕГИИ

Емитентът има за цел повишаване на приходите от дейността, като по този начин осигури по-добра възвръщаемост за своите акционери. Основна цел на дружеството е да осигури на своите акционери растяща стойност на акциите на дружеството и текущи доходи чрез разпределение на дивиденди. За

постигане на поставената цел „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ разчита на изградените добри бизнес практики с клиенти и правилното оценяване на риска от инвестиции.

Инвестиционните цели на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ са в следните основни направления:

- придобиване на земеделски имоти с цел промяна на тяхното предназначение;
- продажба на по-висока цена на имотите с променено предназначение;
- строителство на сгради върху имотите с променено предназначение с цел дългосрочно отдаване под наем или продажба, включително чрез лизинг;
- придобиване на неземеделски недвижими имоти (земя и/или сгради) с цел отдаване под наем или препродажба на по-висока цена, включително чрез лизинг;
- придобиване на недвижими имоти специално с цел отдаването им на оперативен или финансов лизинг.

В Устава на Емитента са заложили следните изисквания и ограничения към вида на недвижимите имоти, в които дружеството може да инвестира:

- Дружеството може да придобива само недвижими имоти, които се намират на територията на Република България и които не са предмет на правен спор.
- В Устава на Дружеството не са предвидени ограничения към вида на недвижимите имоти, в които дружеството може да инвестира, при положение, че отговарят на инвестиционните му цели.

5.3. НОВИ ПРОДУКТИ

Дейността на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е строго регламентирана. Дружеството оперира своята дейност съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и според лиценза, който притежава. За периода обхванат от историческата финансова информация (2017 г. до 30.09.2019 г.), както и към датата на Проспекта, Дружеството не е въвеждало нови продукти и услуги. Към настоящия момент Дружеството не осъществява дейност по разработване на нови продукти или услуги.

5.4. ВЛИЯНИЕ НА МАКРОИКОНОМИЧЕСКАТА СРЕДА

Дейността на Емитента е в пряка зависимост от общата макроикономическа среда в България. Макроикономическата ситуация в страната е стабилизирана и показва ясна тенденция за възстановяване след регистрирания спад през 2008/2009 г., вследствие на започналата през 2007 г. финансова и икономическа криза в глобален мащаб.

Инфлацията може да повлияе върху размера на разходите на компанията, тъй като голяма част от пасивите на дружеството са лихвени. Тяхното обслужване е свързано с текущите лихвени нива, които отразяват и нивата на инфлация в страната. Затова поддържането на ниски инфлационни нива в страната се разглежда като значим фактор за дейността на Емитента.

Промените в различните валутни курсове не се отразяват съществено върху дейността на Емитента.

Резултатите на Емитента са непряко повлияни от промените в нормативната уредба.

Не са известни други правителствени, икономически, данъчни, монетарни или политически фактори, които да са оказали съществено влияние върху основната дейност на Емитента през последните години.

5.5. ГЛАВНИ ПАЗАРИ И ПАЗАРЕН ДЯЛ

Ръководството на дружеството не разполага с официална статистическа информация за пазарен дял на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ. Като цяло пазарният дял на Емитента е относително малък. Спецификата

на пазара на недвижими имоти е много обширна, а именно различни категории имоти, с различно предназначение и доходност, съществуващи множество компании опериращи в една или повече категории имоти. В тази връзка, не може да се направи точна статистика и да се изчисли конкретен пазарен дял на Дружеството на конкретните пазарни имотни сегменти на които то оперира.

Инвестиционната политика на Дружеството е насочена към реализирането на проекти, свързани със секюритизация на недвижими имоти. Дружеството може да придобива активи без ограничения във вида, типа, разположението, и стойността на недвижимите имоти, при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство и Устава. „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ извършва своята дейност само на българския пазар на недвижими имоти.

Приоритетни пазарни имотни сегменти, към които Дружеството се е ориентирало са:

- офис и търговски площи;
- индустриални имоти и по-специално специализирани в областта на автомобилната индустрия например автосервиси, и др. подобни;
- придобиване на поземлени имоти с цел промяна на тяхното предназначение, строителство на сгради върху тези имоти с цел отдаване под наем или препродажба на по-висока цена;
- придобиване на поземлени имоти с цел отдаване под наем или препродажба на по-висока цена;

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ води активна политика към диверсифициране на портфейла си в зависимост от пазарната конюнктура, търсене и предлагане. Като пример за това, е че през настоящата 2019 г. Дружеството излезе от инвестициите си в земеделски земи и се насочи към други сегменти на имотния пазар.

Информация за притежаваните имоти на база категория/вид недвижим имот и дял от общата площ на инвестициите на Емитента към края на последния одитиран финансов отчет 2018 г. и последния изготвен неаудитиран междинен финансов отчет - 30.09.2019 г.:

Категория/вид на притежавани имоти	31.12.2018		30.09.2019	
	Стойност (хил. лв.)	Дял %	Стойност (хил. лв.)	Дял %
поземлени имоти	1 003	6%	9 065	33%
индустриални имоти	8 748	53%	6 490	23%
офис имоти	4 764	29%	4 841	17%
търговски имоти	2 095	13%	7 414	27%
Обща стойност на инвестиции (хил. лв.)	16 611		27 810	

Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ

Географско положение на инвестициите в недвижими имоти на Емитента и дял от общата площ на инвестициите на Емитента към края на последния одитиран финансов отчет 2018 г. и последния изготвен неаудитиран междинен финансов отчет - 30.09.2019 г.:

населено място	31.12.2018		30.09.2019	
	Площ /кв. м./	Дял %	Площ /кв. м./	Дял %
Велико Търново	9 586	22%	9 586	14%
Бургас	3 955	9%	12 995	18%
Варна	2 424	6%	0	0%
София	26 726	63%	47 918	68%
Стара Загора	0	0%	203	0%
Обща площ на инвестиции /кв.м./	42 691		70 702	

Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ

Основните приходи на Дружеството са от имотния пазари, на които осъществява дейността си, и представляват приходи от наеми и продажби на недвижими имоти. Разбивка на общите приходи по категории дейности за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация, е представена в т. 11.2 „*Финансов преглед*“, буква „В.“ „*Резултати от дейността*“.

5.6. КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ

Предвид предмета на дейност на Дружеството, и факта, че то оперира единствено на българския пазар, негови конкуренти се явяват всички български дружества със специална инвестиционна цел и дружествата осъществяващи дейност в областта на строителството, придобиване и отдаване под наем на недвижими имоти. Всичко това предопределя Дружеството да функционира в силно конкурентна среда, отчитайки развитието на сектора на недвижимите имоти в страната.

На пазара има множество големи фирми с установен достъп до финансиране, част от стабилни организационни структури имащи, подкрепата на мажоритарните си акционери, докато Емитента не е част от икономическа група.

Осигуряването от „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ на капитал за финансиране на инвестиции е възможен само чрез банкови кредити, увеличение на капитала на дружеството или емитиране на облигационни емисии. Тези ограничения водят дружеството до неизгодна позиция спрямо голяма част от конкурентите.

В последните години конкуренти на Дружеството се явяват и чуждестранни инвеститори, които правят значителни вложения в строителство най-вече на бизнес сгради, което допълнително засилва конкуренцията на българския пазар на недвижими имоти.

Друг вид конкуренти на дружеството са и останалите търговски дружества, занимаващи се с придобиване и отдаване под наем на недвижими имоти.

Основно предимство на Емитента е диверсифицирания портфейл от имоти по клас и местоположение, за разлика от други конкурентни дружества със специална инвестиционна цел, които са строго профилирани – например извършват инвестиции само в офис сгради. Портфейлът на Дружеството включва, както имоти – сгради със специфично предназначение, където конкуренцията е малка, така и поземлени имоти, в които Емитента вижда голям потенциал за реализиране на доходоносни инвестиционни проекти. Дружеството вижда и потенциал за атрактивни сделки с недвижими имоти ориентирани към пазарни ниши с платежоспособно търсене, а не към офис имотите, при които конкуренцията е много голяма.

Публичният статут на АДСИЦ, търговията с акции на дружеството на „Българска Фондова Борса“ АД, законовото изискване за разпределение на минимум 90% от печалбата като дивидент, както и надзора на КФН създават условия за прозрачност, надеждност и възвръщаемост на инвестициите, което привлича инвеститори към дружествата със специална инвестиционна цел и оказва положително влияние върху дейността.

5.7. ЗАВИСИМОСТ НА „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ ОТ ПАТЕНТИ, ЛИЦЕНЗИ И ДРУГИ ОСОБЕНИ ДОГОВОРИ

• ЗАВИСИМОСТ НА „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ ОТ ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ

Дейността на дружеството е регулирана от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Дружеството притежава лиценз издаден от Комисията за финансов надзор с решение № 68 - ДСИЦ от 25 януари 2006 г. за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел: инвестиране

www.bulland.bg

на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

- **ЗАВИСИМОСТ НА „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ ОТ ДРУГИ ОСОБЕНИ ДОГОВОРИ**

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Дружеството не може да извършва други търговски сделки, различни от описаните в предмета му на дейност и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са разрешени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Дружествата със специална инвестиционна цел съгласно разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, не могат да осъществяват пряко дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, както и събиране на придобитите вземания. В тази връзка, те възлагат дейностите свързани с обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, извършването на ремонти, подобрения и строителство, както и обслужването на придобитите вземания на едно или повече дружества – обслужващи дружества, които имат необходимите компетенции и ресурс за изпълнение на тези дейности. Обслужващото дружество може да изпълнява и воденето и съхраняването на кореспонденция и отчетност, и да извършва пазарни анализи, както и други дейности свързани с осъществяване на дейността на дружествата със специална инвестиционна цел.

Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Закона за публично предлагане на акции, активите на дружествата със специална инвестиционна цел трябва да се съхраняват от банка-депозитар.

В този смисъл дейността на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е зависима в значителна степен от компетенциите, уменията и квалификацията, от рейтинга на обслужващото дружество и на банката – депозитар, подробна информация за тях е представена в т. 14. „Допълнителна информация за емитента, относно изпълнение на дейността му със специална инвестиционна цел“.

VI. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ не е част от икономическа група, в този смисъл дружеството няма мажоритарни акционери. Това е валидно, както за разглеждания исторически период 2017 - 30.09.2019 г., така и към датата на настоящия Регистрационен документ.

АКЦИОНЕРНА СТРУКТУРА НА ЕМИТЕНТА

Акционери с над 5% от капитала на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ към 30.09.2019 г.:

Акционер	Седалище	Брой акции с право на глас	Дял от капитала
EUROINS ROMANIA ASIGURARE-REASIGURARE S.	ORAS VOLUNTARI, SOS. BUCURESTI NORD 10, GLOBAL CITY BUSINESS PARK-GLADIREA	1 758 515	11,72%
ДФ „Прогрес“	гр. София, ул. "Георг Вашингтон" № 19	1 051 085	7,00%
Универсален Пенсионен Фонд „Бъдеще“	гр. София, бул. „Цар Освободител“ № 6	1 035 000	6,90%

Универсален Пенсионен Фонд „Топлина“	гр. София, р-н Връбница, Индустриална зона Орион, ул. 3020 №34, ет. 8	973 000	6,48%
---	--	---------	-------

Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ

За периода от датата на изготвяне на последния неаудитиран междинен финансов отчет към 30.09.2019 г. до датата на Проспекта е настъпила следната промяна в акционерната структура на Емитента:

- Акционерът EUROINS ROMANIA ASIGURARE-REASIGURARE S.A. е намалил дела си в капитала на Емитента до 11.09% и притежава 1 665 515 бр. акции с право на глас.

Други промени в структурата на капитала към датата на Проспекта не са настъпили.

Емитентът не притежава и не упражнява пряк или непряк контрол върху други дъщерни дружества.

Регистрираният капитал на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ е в размер на 15 008 125 (петнадесет милиона осем хиляди сто двадесет и пет) лева, разпределен в 15 008 125 броя обикновени акции с номинална стойност от 1 (един) лев всяка. Всички акции са записани и платени. Всички издадени акции на Емитента са от еднакъв клас и дават по едно право на глас в Общото събрание.

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“ АД СИЦ, 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 ЗППЦК.

По същество акционерите на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ не целят дългосрочно придобиване и осъществяване на контрол по смисъла на §1, т. 14, буква а) от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК и неговото управление.

„Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ 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.

Емитентът не е част от икономическа група и не е зависим от други юридически субекти или физически лица.

VII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

Основните тенденции за развитието на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ са пряко и основно свързани с дейността му, неговото развитие, финансово състояние и перспективи.

По-долу е представена информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажменти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху дейността на Емитента най-малко за текущата финансова година.

Дейността на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ е в пряка зависимост, от макроикономическата среда в страната, която се отразява на състоянието и развитието на имотния пазар.

В следствие на позитивните макроикономически тенденции в страната през последните години, пазарът на недвижими имоти в България се характеризира със засилен ръст. Съществен за подема в сектора бе ускореният ръст на БВП, ниските лихви и ниската цена на кредитния ресурс, поддържани от местните банки, които правят недвижимите имоти във всички сегменти на имотния пазар, по-достъпни, повишават търсенето и цените им. Това доведе до насочване на спестяванията към активи, които носят по-висока

доходност от депозитите (предимно недвижими имоти) и насърчиха инвестиционната активност в сектора. Алтернативата за реализиране на печалби от растящите цени също повиши строителната активност и върна строителите и инвестиционните компании на пазара.

Според функционалното им предназначение недвижимите имоти могат да бъдат класифицирани в следните категории – офис сгради, търговски площи, индустриални имоти, сгради с жилищно предназначение и земеделски земи.

Търсенето на офис сградите расте изключително динамично и то не само в София, търсенето на обекти, в големите градове като Пловдив, Бургас, Варна, Стара Загора, Велико Търново също нараства. Към настоящия момент търсенето има превес над предлагането, което от своя страна допринася за ръст на наемните цени, наблюдавано в най-голяма степен в столицата и по-малко в останалите градове на страната. Поради бурното развитие в строителството на офис сгради в последните години, се очаква в средносрочен план търсенето и предлагането да се уравни, а от там и нормализиране на ръста на месечните наеми.

Имотите с търговско предназначение стават все по-привлекателни, поради повишаващия се разполагаем доход на населението. В този смисъл търговците на дребно и едро се активизираха и започнаха разширяване на своите вериги и търсене на по-големи търговски площи. Заетостта на търговските центрове се увеличава, а конкуренцията подтиква търговските центрове да разнообразяват наемателите си. Интересът към площите на търговски улици също се възстановява.

Индустриалните имоти отбелязват значително по-малък ръст в новопостроени такива, в сравнение със строителството на офис сгради и търговски площи. По-голямата част от индустриалните имоти са заети от леката промишленост и автомобилния сегмент. Международни производители разрастващи дейността си, са основната движеща сила в този тип търсене. Поради липсата на подходящи пространства, отговарящи на специфичните им изисквания, този тип компании търсят предимно изграждане на персонализирани обекти в добре развити индустриални зони или на стратегически локации в рамките на града. Други големи наематели на индустриални имоти са логистичните компании. Най-масштабните логистични центрове в София са в периферните селища около града или близо до Околовръстното шосе, поради наличието на големи незастроени парцели и по-ниските цени на земята. Специално при логистичните центрове се наблюдава недостиг, като незаетите площи при тях са едва 2% от общото предлагане. Съществени предпоставки за по-високото търсене на логистични площи са напредъкът на технологиите, рефлектиращи в развитието на електронната търговия, както и редица други фактори, променящи веригата на доставки на бизнесите, което от своя страна изисква допълнително логистично обслужване. Индикациите в областта на индустриалните имоти са, че е налице тенденция за нарастване на интереса към индустриалните и логистичните зони в България, като сред основните предпоставки за това са стратегическото географско местоположение на страната, наличието на подходяща работна ръка и ценово предимство.

Пазарът на жилищни имоти в страната е един от най-развитите в сектора и заема най-голям дял от него. Търсенето и предлагането на нови жилища напоследък е допълнително подсилено от все по-взискателните клиенти към околната среда, инфраструктурата и озеленяването, възможностите от лесно паркиране, ефективно използване и усвояване на пространствата, качеството на изпълнение, репутацията на инвеститорите и други фактори. Голяма част от предлагането на пазара е на стари жилища, търсенето на които постепенно намалява, тъй като хората търсещи жилище предпочитат новоизградени, с по-модерни материали сгради. Това обуславя засиленото в последните години строителство на нови жилищни кооперации и затворени комплекси.

Съветът на директорите на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ през 2018 г. взема решение да излезе от инвестициите си в земеделски земи поради не атрактивната доходност от рента, която в последните години отбелязва значително по-малък ръст от ръста на наемните площи на офис и търговските сгради. Също така търсенето за наемане на земеделски земи под аренда е по-малко предпочитано отколкото

търсенето за покупка на земя. Това се обуславя от факта, че пазарът се движи в посока към окрупняване и създаване на по-големи стопанства, които позволяват по-ефективно производство. Във връзка с това решение Емитентът в средата на 2019 г. е успял да продаде всички притежавани от него земеделски земи и да насочи инвестиции в други по-доходоносни категории недвижими имоти, описани в настоящия Регистрационен документ, за финансирането на които е емитиран и облигационен заем.

Същевременно „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ следи пазарните ситуации и преценява подходящите моменти за продажба на недвижими имоти и реструктурирането на портфейла от недвижими имоти съобразно гъвкави инвестиционни решения. Дружеството се стреми към диверсифициране на портфейла от притежавани активи, както по местоположение, така и по тип, чието подходящо структуриране и качество допринасят за запазване на търсенето и доходността. Емитентът проучва внимателно и възможностите за строителство върху недвижими имоти, както и за закупуване на недвижими имоти в регулираните зони на по-големите градове в страната и изграждането на сгради с добър потенциал за възвръщане на инвестициите.

Предвид гореизложеното, съветът на директорите на Дружеството счита, че осигуреното стабилно финансиране на „Булленд инвестмънтс“ АДСИЦ през 2019 г., чрез емитирания облигационен заем ще бъде стратегически важно за неговото развитие и финансово състояние през следващите 5-10 години.

На Емитента не са известни настъпили значителни неблагоприятни промени или обстоятелства в икономическата среда, възникнали след датата на последния публикуван одитиран годишен финансов отчет за 2018 г., които могат да имат значителен ефект върху финансовото състояние на Емитента.

VIII. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

Емитентът не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.

IX. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

9.1. ДАННИ ЗА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕТО РЪКОВОДСТВО

Дружеството е с едностепенна система на управление със следните органи:

- Общо събрание на акционерите;
- Съвет на директорите на дружеството.

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.

Извършени промени в съвета на директорите през периода на разглежданата историческа финансова информация: на 27.06.2019 г. на проведено извънредно заседание на общото събрание на акционерите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ, е избран Николай Белинов Панайотов за нов член на съвета на директорите на дружеството за срок от 5 (пет години). На същото заседание е подновен мандата на членовете на Съвета на директорите Иван Мънков и Светослав Антонов за нов срок от пет години считано от датата на вписване на промяната в Търговския регистър.

На проведено на 01.07.2019 г. заседание на Съвета на директорите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е избран Николай Белинов Панайотов за Изпълнителен член на Съвета на директорите на дружеството. Новият Изпълнителен директор е вписан в Търговски регистър при Агенция по вписванията на 12.07.2019г.

В периода след датата на изготвяне на последния публикуван неаудитиран междинен финансов отчет на дружеството – 30.09.2019 г. до датата на Проспекта не са извършвани промени в състава на Съвета на директорите, както и в техните функции.

Между членовете на управителния орган няма установени фамилни връзки.

Дейността на Емитента не е зависима от индивидуалния професионален опит или квалификация на други служители извън горепосочените.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:

Име	Николай Белинов Панайотов
Длъжност	Изпълнителен член на Съвета на директорите
Служебен адрес	Гр. София, бул. „Христофор Колумб“ № 43
Данни за извършвана дейност извън Емитента, която е значима по отношение на Емитента	Не са налице данни за такава дейност
Данни за всички други участия като член на управителен/ контролен орган и/ или съдружник през последните 5 години	<p>Настоящи:</p> <ul style="list-style-type: none"> „Корпорит Адвайзърс“ ЕООД, ЕИК: 831760308 – Управител; „Лаудспикърс - Си Ей“ ЕООД, ЕИК: 121514696 – Управител. <p>Прекратени:</p> <ul style="list-style-type: none"> „Делта Кредит“ АДСИЦ, ЕИК: 175145295 – Член на Съвета на директорите до 03.07.2019 г.; „Юнион Ивкони“ ООД, ЕИК: 121444454 - прокурист до 30.01.2019г. и Управител до 27.03.2019г.; „Росгас Асет“ ЕАД, ЕИК: 175078697 – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор до 01.10.2018 г.
Данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години	Към датата на проспекта няма данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години.
Относителен професионален опит	Николай Панайотов притежава Магистърска степен по икономика и притежава опит в областта на счетоводството и финансите. Засмал е длъжността счетоводител и Финансов директор.
Принудителни административни мерки и наказания	През последните пет години на лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му; не е осъждано за измами; в качеството си на отговорно лице не е било въвлечено пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност или управление от синдик; не е било лишавано от съд от правото на участие в управителни и/ или контролни органи на други дружества.

Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ

Име	Иван Георгиев Мънков
Длъжност	Председател на Съвета на директорите
Служебен адрес	Гр. София, бул. „Христофор Колумб“ № 43
Данни за извършвана дейност извън Емитента, която е значима по отношение на Емитента	Не са налице данни за такава дейност
Данни за всички други участия като член на управителен/ контролен орган и/ или съдружник през последните 5 години	Настоящи: <ul style="list-style-type: none"> „Булглас“ ООД, ЕИК: 831205598 – Управител. Прекратени: Няма прекратени участия през последните 5 години.
Данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години	Към датата на проспекта няма данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години.
Относим професионален опит	Иван Мънков притежава диплома от СУ „Св. Климент Охридски“ – гр. София, с образователно – квалификационна степен „магистър“ по специалността „Право“. Иван Мънков притежава 22 – годишен юридически стаж, включително в холдингови структури.
Принудителни административни мерки и наказания	През последните пет години на лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му; не е осъждано за измами; в качеството си на отговорно лице не е било въвлечено пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност или управление от синдик; не е било лишавано от съд от правото на участие в управителни и/ или контролни органи на други дружества.

Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ

Име	Светослав Богданов Антонов
Длъжност	Заместник-председател на Съвета на директорите и Независим член
Служебен адрес	Гр. София, бул. „Христофор Колумб“ № 43
Данни за извършвана дейност извън Емитента, която е значима по отношение на Емитента	Не са налице данни за такава дейност
Данни за всички други участия като член на управителен/ контролен орган и/ или съдружник през последните 5 години	Настоящи: Няма други участия, освен в дружеството „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ. Прекратени: <ul style="list-style-type: none"> „Грийнхаус Пропъртис“ АД, ЕИК: 200923185 – Член на Съвета на директорите до 05.11.2014 г.
Данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години	Към датата на проспекта няма данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години.
Относим професионален опит	Светослав Антонов притежава диплома от Университет по архитектура, строителство и геодезия – гр. София с образователно – квалификационна степен „магистър“ по

	специалността „промишлено и гражданско строителство“. Светослав Антонов притежава 20 – годишен стаж в областта на строителството.
Принудителни административни мерки и наказания	През последните пет години на лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му; не е осъждано за измами; в качеството си на отговорно лице не е било въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност или управление от синдик; не е било лишавано от съд от правото на участие в управителни и/или контролни органи на други дружества.

Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ

9.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

На Емитента не са известни потенциални конфликти на интереси и/или настъпили конфликти на интереси по повод изпълнение на задълженията на съвета на директорите към „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ и техни частни интереси и/или други интереси.

Членовете на съвета на директорите не са сключвали с Емитента договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Не съществуват договорености или споразумения между акционери, клиенти, облигационери, кредитори, доставчици и/или други, имащи отношение към Емитента лица, съгласно които някое от горепосочените лица е избрано да заеме съответната позиция в системата на управление на Дружеството.

Към датата на изготвяне на Проспекта, членовете на съвета на директорите не притежават пряко или чрез свързани лица акции на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ и не съществуват ограничения относно разпореждането с такива.

Х. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ не е част от икономическа група, в този смисъл дружеството няма мажоритарни акционери. Това е валидно, както за разглеждания исторически период 2017 - 30.09.2019 г., така и към датата на настоящия Регистрационен документ.

АКЦИОНЕРНА СТРУКТУРА НА ЕМИТЕНТА

Акционери с над 5% от капитала на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ към 30.09.2019 г.

Акционер	Седалище	Брой акции с право на глас	Дял от капитала
EUROINS ROMANIA ASIGURARE-REASIGURARE S.A.	ORAS VOLUNTARI, SOS. BUCURESTI NORD 10, GLOBAL CITY BUSINESS PARK-GLADIREA	1 758 515	11,72%
ДФ „Прогрес“	гр. София, ул. "Георг Вашингтон" № 19	1 051 085	7,00%
Универсален Пенсионен Фонд „Бъдеще“	гр. София, бул. „Цар Освободител“ № 6	1 035 000	6,90%
Универсален Пенсионен Фонд „Топлина“	гр. София, р-н Връбница, Индустриална зона Орион, ул. 3020 №34, ет. 8	973 000	6,48%

Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ

За периода от датата на изготвяне на последния неаудитиран междинен финансов отчет към 30.09.2019 г. до датата на Проспекта е настъпила следната промяна в акционерната структура на Емитента:

- Акционерът EUROINS ROMANIA ASIGURARE-REASIGURARE S.A. е намалил дела си в капитала на Емитента до 11.09% и притежава 1 665 515 бр. акции с право на глас.

Други промени в структурата на капитала към датата на Проспекта не са настъпили.

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“ АД СИЦ, 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 ЗППЦК.

По същество акционерите на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ не целят дългосрочно придобиване и осъществяване на контрол по смисъла на §1, т. 14, буква а) от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК и неговото управление.

„Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ 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.

Емитентът не е част от икономическа група и не е зависим от други юридически субекти или физически лица.

„Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ издава обикновени, поименни, безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 (един) лев всяка. Дружеството не е издавало акции, които не представляват капитал.

Всички акции, издадени от „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ осигуряват на своите притежатели право на глас в Общото събрание на дружеството.

XI. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА

11.1. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ПЕРИОДИ, МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представената в настоящия Регистрационен документ финансова информация включва исторически данни от одитираните годишни финансови отчети, включително и изготвените доклади за дейността на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ за 2017 г. и 2018 г., както и информация от неаудитираните междинни финансови отчети към 30.09.2018 г. и 30.09.2019 г. като всички финансови данни в настоящия Регистрационен документ са взети от тези отчети.

Одитираните годишни и неаудитираните междинни финансови отчети на Дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане възприети в Съюза по силата на Регламент (ЕО) № 1606/2002.

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ не изготвя финансови отчети на консолидирана база, всички отчети на дружеството се изготвят на неконсолидирана база.

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ има задължение да изготвя междинни финансови отчети, които не се одитират.

Достъп до одитираните годишни финансови отчети, изготвените доклади за дейността, включително и одиторските доклади към одитираните годишни финансови отчети на емитента за 2017 г. и 2018 г., както и неодитираните междинни финансови отчети към 30.09.2018 г. и 30.09.2019 г. е наличен на електронните страници на КФН (www.fsc.bg), „Българска Фондова Борса“ АД (www.bse-sofia.bg), финансово-информационната агенция X3 news (www.x3news.com), както и на интернет страницата на дружеството (www.bulland.bg).

Последната изготвена и публикувана финансова информация за Емитента е към 30.09.2019 г., като същата не е одитирана. Последната одитирана финансова информация е от одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2018 г.

За периода на разглежданата историческа финансова информация, Емитентът не е променял референтната си балансова дата.

Последната одитирана финансова информация за Емитента, представена в настоящия Проспект, включваща сравнителна информация за предходната година, е представена и изготвена във форма, съгласувана с рамката за счетоводните стандарти. Емитентът не възнамерява при следващите си публикувани годишни финансови отчети да променя счетоводната рамка на база, която изготвя и представя годишните и междинните си финансови отчети.

11.2. ОДИТИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Независим 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,
- ◆ Марина Христовова Кръстева - управител

Отговорен одитор за одита на финансовите отчети за 2017 г. на Емитента е регистриран одитор Димитрина Димитрова Захаринова с рег. № 0415.

Отговорен одитор за одита на финансовите отчети за 2018 г. на Емитента е регистриран одитор Димитрина Димитрова Захаринова с рег. № 0415.

- A.** Във връзка с извършения одит на годишен финансов отчет за 2017 г., на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ и съставения „Доклад на независимия одитор“, одиторът на дружеството изразява следното „мнение“ към своя доклад:

Мнение

www.bulland.bg



„Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).“

База за изразяване на мнение

„Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводителя (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.“

Обръщане на внимание

„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.).“

- В.** Във връзка с извършения одит на годишен финансов отчет за 2018 г., на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ и съставения „Доклад на независимия одитор“, одиторът на дружеството изразява следното „мнение“ към своя доклад:

Мнение

„Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2018 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2018 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).“

База за изразяване на мнение

„Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводителя (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние

изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.“

Обръщане на внимание

„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.).“

В настоящия Регистрационен документ няма друга информация освен посочената одитирана информация от годишните финансови отчети за 2017 г. и 2018 г., която да е одитирана или прегледана от определени по закон одитори, както и не е изготвян доклад за такава друга информация.

11.3. ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

Анализът на финансово състояние и оперативната дейност на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ е представен на база одитирани годишни финансови отчети на Дружеството за 2017 г. и 2018 г. и неодитираните междинни финансови отчети към 30.09.2018 г. и 30.09.2019 г.

А. АКТИВИ И ПАСИВИ

Информация за финансовата позиция на Дружеството и промените в нея през периода, обхванат от историческата финансова информация е представен в следващите четири таблици.

Динамика на активите

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“ АД СИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2017 г. и 2018 г. и неодитирани 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.

Основно активите на дружеството представляват нетекущи активи докато текущите активи заемат много малък дял от общите. Този превес на нетекущите активи е характерен за „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ, като се обуславя от спецификата на дейността му, а именно извършване на инвестиции в недвижими имоти.

Към датата на последния изготвен неодитиран финансов отчет 30.09.2019 г., Емитентът притежава активи на стойност от 26 862 хил. лв., от които текущи активи в размер на 25 140 хил. лв. и нетекущи 1 722 хил. лв.

Съществена част от нетекущите активи заемат инвестиционните имоти, които увеличават размера си спрямо предходния отчетен период 31.12.2018 г. с 6 053 хил. лв. във връзка с извършени през периода нови придобивания на обща стойност от 8 769 хил. лв. и съответно отписване на някои от притежаваните имоти след реализирана продажба.

Най-голям дял в структурата на текущите активи са вземанията от клиенти по договори за наем на инвестиционните имоти. Към 30.09.2019 г. сумата на вземанията е значително по-голяма спрямо разглежданите предходни периоди поради възникнал данък добавена стойност за възстановяване, в размер на 851 хил. лв.

Структура на дълготрайни материални активи (ДМА)

Показател (хил. лв.)	Отчетен период					
	31.12.2017	31.12.2018	Изменение	30.9.2018	30.9.2019	Изменение*
Транспортни средства	-	39	100,00%	41	31	(20,51)%
Компютри	-	-	0,00%	-	-	0,00%
Общо ДМА	-	39	100,00%	41	31	(20,51)%

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 31.12.2018 г.

През периода на разглежданата историческа финансова информация, Дружеството не е извършвало съществени инвестиции в дълготрайни материални активи. Единственият актив на Емитента е закупен през 2018 г. лек автомобил Fiat 500 X. Автомобилът е закупен с договор за финансов лизинг за срок от 5 години със стойност при придобиването от 41 хил. лв. Неговата стойност съгласно последния изготвен неаудитиран междинен финансов отчет към 30.09.2019 г. е 31 хил. лв.

Динамика на пасивите

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%
Нетекущи 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 31.12.2018 г.

Собствен капитал на дружеството е в размер от 16 736 хил. лв. към 30.09.2019 г. като отчита лек ръст спрямо края на 2018 г. Той е съставен от следните позиции: основен капитал в размер на 15 008 хил. лв., премийни резерви от емитиране на акции възлизащи на 2 111 хил. лв., непокрита загуба от минали години 732 хил. лв., и текущ финансов резултат (към 30.09.2019 г.) в размер на печалба от 349 хил. лв.

Пасивите на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ нарастват с 7 209 хил. лв. през периода на деветмесечieto на 2019 г. като от 2 917 хил. лв. в края на 2018 г. достигат до 10 126 хил. лв. Този ръст се дължи изцяло на нетекущите задължения и по специално на емитирания облигационен заем в размер на 9 080 хил. лв. Текущите задължения основно представляват задължения по получен краткосрочен банков заем в размер към 30.09.2019 г. от 867 хил. лв.

Към края на всяка от разглежданите одитирани исторически финансови години – 2017 г. и 2018 г. размерът на текущите пасиви превишава размера на текущите активи, съответно към 31.12.2017 г. с 1 851 хил. лв., а към 31.12.2018 г. с 2 679 хил. лв., което показва ниска ликвидност на Дружеството. Това обстоятелство се дължи на отчитането в края и на двете финансови години 2017 г. и 2018 г. като текущи в Баланса на Дружеството на падежиращи главнични задължения по банков кредит (получен от „Уникредит Булбанк“ АД на 1 Юли 2013 г. в размер на 7 360 000 евро), платими през следващата финансова година в размер на 1 942 хил. лв. За цялостното погасяване в едно с главници и лихви на банковия кредит на 02.08.2019 г., Дружеството е използвало парични средства получени от доплащането на заменения имот в гр. Бургас и продажбата на имота в гр. Варна, виж т. 4.3.2. „Инвестиционни имоти“ буква с) „Описание на промени в инвестиционния портфейл на дружеството извършени към 30.09.2019 г.“. След пълното погасяване на банковия кредит в началото на месец август и реструктуриране на привлечения капитал, чрез емитиране през месец юли 2019 г. на облигационен заем в размер на 9 080 хил. лв., в предоставената към 30.09.2019 г. междинна финансова информация, е видно, че текущите активи на дружеството надвишават текущите пасиви с 699 хил. лв., като ликвидността на Дружеството значително се е подобрила.

Капиталова структура

Капиталова структура (хил. лв.)	Отчетен период					
	31.12.2017	31.12.2018	Изменение	30.9.2018	30.9.2019	Изменение*
1. Собствен капитал	17 048	16 387	(3,88)%	17 653	16 736	2,13%
2. Нетекущи пасиви	1 555	27	(98,26)%	418	9 103	33614,81%
3. Текущи пасиви	2 889	2 890	0,03%	2 836	1 023	(64,60)%
4. Всичко пасиви (2+3)	4 444	2 917	(34,36)%	3 254	10 126	247,14%
Нетекущи пасиви/Собствен капитал	0,09	0,002	(97,78)%	0,02	0,54	26900,00%
Коефициент на финансова автономност (1:4)	3,84	5,62	46,35%	5,43	1,65	(70,64)%
Коефициент на задлъжнялост (4:1)	0,26	0,18	(30,77)%	0,18	0,61	238,89%

Източник: „Булленд Инвешмънтс“ АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2017 г. и 2018 г. и неодитирани 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.

Дружеството финансира дейността си чрез собствени средства под формата на собствен капитал и чрез привлечен капитал под формата на банкови кредити и емитиран облигационен заем. В зависимост от характера на финансирането на Дружеството се променя и капиталовата му структура. През исторически разглежданите финансови периоди на 2017 г. и 2018 г. съотношението на нетекущи пасиви към собствен капитал е с незначителни стойности, докато към 30.09.2019 г. привлечения капитал увеличава своята стойност и повлиява в същата посока върху съотношението нетекущи пасиви към собствен капитал, което достига до размер от 0,54.

От показаните по-горе в таблицата данни е видно, че коефициента на финансова автономност отчита намаление към 30.09.2019 г. като от 5,62 (към 2018 г.) намалява до 1,65. Изцяло причина за намалението на коефициента на финансова автономност е променената величина на Пасивите в посока увеличение от 2 917 хил. лв. към 31.12.2018 г. до 10 126 хил. лв. към 30.09.2019 г. Ръста на пасивите се дължи на издадената през месец юли 2019 г. облигационна емисия в размер на 9 080 хил. лв. Във връзка с емитирането на облигационния заем дружеството е понижило степента на своята финансова независимост, като увеличава задлъжнялостта си до 0,61 при 0,18 за 2018 г. с цел изпълнение на инвестиционните си програми.

В. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

За разглежданите периоди от 2017 г. до 30.09.2019 г., в таблиците по-долу е представена информация за приходите и разходите на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ, структурирани по видове дейности.

Структура на приходите и печалбите

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)%
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	-	-	0,00%	-	92	100,00%
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	25	2 031	8024,00%	-	-	0,00%
Приходи от аренда и наем на земеделски земи	10	5	(50,00)%	5	1	(80,00)%
Приходи от наеми на неземеделски имоти	1 291	1 292	0,08%	968	774	(20,04)%
Приходи от обратно проявление на обезценка	-	87	100,00%	-	-	0,00%
Приходи от лихви – финансов лизинг	-	-	0,00%	-	-	0,00%
Други финансови приходи	15	13	(13,33)%	12	23	91,67%
Нефинансови разходи, в т.ч.:	(538)	(1 302)	142,01%	(228)	(304)	33,33%
Разходи за материали и външни услуги	(217)	(172)	(20,74)%	(123)	(197)	60,16%
Разходи за амортизации	-	(3)	100,00%	(1)	(8)	700,00%
Разходи за персонала	(135)	(133)	(1,48)%	(99)	(91)	(8,08)%
Други разходи	(186)	(994)	434,41%	(5)	(8)	60,00%
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 преоценка 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)%
Преоценка на деривативи	101	-	(100,00)%	-	-	0,00%
Общ всеобхватен доход за периода (2)	581	(571)	(198,28)%	605	349	(42,31)%
Акционерен капитал (3)	15 008	15 008	0,00%	15 008	15 008	0,00%
Доход на 1 (една) акция (2:3)	0,04	(0,04)	(200,00)%	0,04	0,02	(50,00)%
Нетна рентабилност на приходите (2:1)	0,43	(0,17)	(139,53)%	0,61	0,39	(36,07)%

Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ – 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.

*В одитирания годишен финансов отчет за 2017 г. сумата е посочена като „Разходи от преоценка на инвестиционни имоти“. В одитирания годишен финансов отчет за 2018 г. същата сума е посочена като „Разходи от обезценка на инвестиционни имоти“.

Генерираните от дружеството приходи са свързани с естеството на дейността му и представляват предимно приходи от наеми на отдадени под наем недвижими имоти, друг съществен приход може да се отчети при реализиране на продажба на притежаван инвестиционен имот, но този приход не е регулярен.

Към 30.09.2019 г. „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ отчита приходи от дейността си в размер на 890 хил. лв. Основната част от приходите на дружеството са от наеми на притежаваните неземеделски имоти в размер на 774 хил. лв., приходи от продажба на инвестиционни имоти 92 хил. лв., приходи от аренда/наем на земеделски земи 1 хил. лв., други приходи в размер на 11 хил. лв. и приходи от продажба на дълготраен актив 12 хил. лв.

За сравнение към съпоставими период 30.09.2018 г. Дружеството е отчетло приходи от дейността в размер на 985 хил. лв., от които приходи от земеделски земи в размер на 5 хил. лв., приходи от неземеделски имоти в размер на 968 хил. лв. и други приходи 12 хил. лв.

Намалението на приходите от неземеделски имоти към 30.09.2019 г. с 20% спрямо съпоставимия период е във връзка с продадени от дружеството през деветмесечието на 2019 недвижими имоти и отпадане на прихода от наем от тези обекти за периода след тяхната продажба.

„Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ в исторически план успява да генерира стабилна печалба от оперативната си дейност по управление на недвижими имоти с изключение на отчетената загуба към 31.12.2018 г. възникнала във връзка с отчетен разход от 991 хил. лв. по събаряне на административна сграда и външен склад в обект гр. София, ул. „Илия Бешков“ №2. През разглежданите исторически периоди реализираната от Дружеството печалба е както следва: за 2017 г. печалба от 581 хил. лв., за 2018 г. загуба от 571 хил. лв. поради генериран еднократен разход свързан с преустройствени дейности, към 30.09.2018 г. печалба от 605 хил. лв. и към 30.09.2019 г. положителен резултат в размер на 349 хил. лв.

Като дружество със специална инвестиционна цел „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ 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.

Дружеството завършва 2017 г. с печалба в размер от 480 хил. лв., въпреки това на проведено на 30.06.2018 г. общо събрание на акционерите е взето решение пълният размер на нетната печалба от дейността на дружеството през 2017 г. след данъчно облагане в размер на 479 959.82 лева (четирисотин седемдесет и девет хиляди деветстотин петдесет и девет лева 82 стотинки), както и неразпределената печалба от минали години в размер на 197 814.38 лева (сто деветдесет и седем хиляди осемстотин и четиринадесет лева 38 стотинки) да бъдат отнесени за частично погасяване на непокрити загуби от минали години. Дружеството няма да разпределя дивидент, поради отсъствие на законоустановените предпоставки за това по чл. 10, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел във връзка с чл. 247а от Търговския закон и чл. 55, ал. 2 от дружествения устав. Според проверения и приет годишен финансов отчет за 2017 г. чистата стойност на имуществото (17 048 000 лева), намалена с дивидента, подлежащ на изплащане (най-малка възможна стойност 431 963,84 лева, равна на 90 % от нетната годишна печалба за 2017 г.), която след такова изчисление може да бъде не повече от 16 616 036,16 лева, е по-малка от сумата на капитала на дружеството (15 008 125 лева), Фонд „Резервен“ и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав (2 111 000 лева), която сума е в размер на 17 119 125 лева.

Преобразуваният финансов резултат за 2018 г. съгласно чл. 110 ал. 3 от ЗДСИЦ е отрицателна величина в размер на (89) хил. лв. във връзка с което Дружеството не е разпределило дивидент за 2018 г.

Структура на разходите

Разходи (хил. лв.)	Отчетен период					
	2017	2018	Изменение	30.9.2018	30.9.2019	Изменение
Нефинансови разходи, в т.ч.:	(538)	(1 302)	142,01%	(228)	(304)	33,33%
Разходи за материали и външни услуги	(217)	(172)	(20,74)%	(123)	(197)	60,16%
Разходи за амортизации	-	(3)	100,00%	(1)	(8)	700,00%
Разходи за персонала	(135)	(133)	(1,48)%	(99)	(91)	(8,08)%
Други разходи	(186)	(994)	434,41%	(5)	(8)	60,00%
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%

Общо разходи	(861)	(3 999)	364,46%	(380)	(541)	42,37%
---------------------	--------------	----------------	----------------	--------------	--------------	---------------

Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ – 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.

*В одитирания годишен финансов отчет за 2017 г. сумата е посочена като „Разходи от преоценка на инвестиционни имоти“. В одитирания годишен финансов отчет за 2018 г. същата сума е посочена като „Разходи от обезценка на инвестиционни имоти“.

Общите разходи на Дружеството към 30.09.2019 г. са в размер на 541 хил. лв. Най-значителни са разходите свързани с плащания на лихви по облигационен заем и банков кредит, както и банкови такси – общо в размер на 237 хил. лв., от тях начислените лихви по облигационен заем към 30.09.2019 г. са в размер на 98 хил. лв., докато разходите за лихви и такси по банкови кредити са в размер на 80 хил. лв. Разходите за възнаграждения и осигуровки на персонал по трудов договор и договори за управление възлизат на 91 хил. лв. Разходите за външни услуги възлизат на 195 хил. лв. и включват основно възнаграждението на обслужващото дружество в размер на 56 хил. лв., нотариални такси 21 хил. лв. свързани с придобитите през отчетния период недвижими имоти и учредени обезпечения по емитирания облигационен заем, разходи за одит 6 хил. лв. разходи за оценки в размер на 11 хил. лв., разходи за поддръжка на инвестиционни имоти 15 хил. лв., разходи за амортизации 8 хил. лв. и други разходи.

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“ АДСИЦ – 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.

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ отчита положително изменение на паричните средства към 30.09.2019 г. в размер на 508 хил. лв. в следствие на емитиране на облигационен заем и сключен Договор за стандартен кредит за оборотни средства през отчетния период, като паричните средства в края на периода възлизат на 514 хил. лв.

Дейността на дружеството е структурирана така, че то генерира положителни парични потоци от инвестиционна дейност, за сметка на отрицателни парични потоци от оперативна дейност. За периода към 30.09.2019 г. Емитента е отчетел отрицателни парични потоци от инвестиционна дейност във връзка с извършената продажба на недвижими имоти.

С. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Капитализация и задлъжнялост

Показатели (хил. лв.)	Отчетен период					
	31.12.2017	31.12.2018	Изменение	30.9.2018	30.9.2019	Изменение
Отчет за доходите						
1. Печалба/загуба преди данъци	480	(571)	(218,96)%	605	349	(42,31)%
2. Нетна печалба/загуба за годината	480	(571)	(218,96)%	605	349	(42,31)%
3. Общо приходи за периода	1 341	3 428	155,63%	985	890	(9,64)%

4. Нетен размер на приходите от продажба	1 316	1 397	6.16%	985	890	(9.64)%
5. Разходи за лихви	208	177	(14.90)%	144	231	60.42%
Отчет за финансовото състояние						
6. Собствен капитал	17 048	16 387	(3.88)%	17 653	16 736	2.13%
7. Пасиви (Дългосрочни + краткосрочни задължения)	4 444	2 917	(34.36)%	3 254	10 126	247.14%
8. Краткосрочни задължения	2 889	2 890	0.03%	2 836	1 023	(64.60)%
9. Активи	21 492	19 304	(10.18)%	20 907	26 862	39.15%
10. Краткосрочни активи	1 038	211	(79.67)%	351	1 722	716.11%
11. Текущи вземания	1 007	204	(79.74)%	345	1 208	492.16%
12. Текущи инвестиции	-	-	-	-	-	-
13. Парични средства	31	7	(77.42)%	6	514	7242.86%
14. Пари в брой	16	3	(81.25)%	3	1	(66.67)%
Коефициенти						
Нетни финансови задължения (Пасиви - пари в брой) (7-14)	4 428	2 914	(34.19)%	3 251	10 125	247.46%
Коефициент на лихвено покритие (4:5)	6,33	7,89	24.64%	6,84	3,85	(43.71)%
Коефициент на текуща ликвидност (8:10)	2,78	13,70	392.81%	8,08	0,59	(95.69)%
Коефициент на обща ликвидност (10:8)	0,36	0,07	(80.56)%	0,12	1,68	2300.00%
Коефициент на бърза ликвидност (11+12+13):8)	0,36	0,07	(80.56)%	0,12	1,68	2300.00%
Коефициент на незабавна ликвидност ((12+13):8)	0,01	0,00	(100.00)%	0,00	0,50	100.00%
Коефициент на абсолютна ликвидност (13:8)	0,01	0,00	(100.00)%	0,00	0,50	100.00%
Коефициент на финансова автономност (6:7)	3,84	5,62	46.35%	5,43	1,65	(70.64)%*
Коефициент на задлъжнялост (7:6)	0,26	0,18	(30.77)%	0,18	0,61	238.89%*
Брутна рентабилност на приходите (1:3)	0,36	(0,17)	(147.22)%	0,61	0,39	(36.07)%*
Брутна рентабилност на приходите от продажба (1:4)	0,36	(0,41)	(213.89)%	0,61	0,39	(36.07)%*
Нетна рентабилност на приходите (2:3)	0,36	(0,17)	(147.22)%	0,61	0,39	(36.07)%*
Нетна рентабилност на приходите от продажба (2:4)	0,36	(0,41)	(213.89)%	0,61	0,39	(36.07)%*
Брутна рентабилност на собствения капитал (1:6)	0,03	(0,03)	(200.00)%	0,03	0,02	(166.67)%*
Нетна рентабилност на собствения капитал (2:6)	0,03	(0,03)	(200.00)%	0,03	0,02	(166.67)%*
Брутна рентабилност на пасивите (1:7)	0,11	(0,20)	(281.82)%	0,19	0,03	(115.00)%*
Нетна рентабилност на пасивите (2:7)	0,11	(0,20)	(281.82)%	0,19	0,03	(115.00)%*
Брутна рентабилност на активите (1:9)	0,02	(0,03)	(250.00)%	0,03	0,01	(133.33)%*
Нетна рентабилност на активите (2:9)	0,02	(0,03)	(250.00)%	0,03	0,01	(133.33)%*

Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ – 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.

Д. ВЗЕМАНИЯ ОТ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През периода на разглежданата историческа финансова информация от 2017 г. до 30.09.2019 г., както и към датата на Проспекта за Дружеството не са възниквали сделки със свързани лица.

11.5. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, както и за периода обхващащ разглежданата историческа информация „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ, не е и не е било страна по съдебни, държавни, административни или арбитражни производства (включително всякакви такива висящи производства или опасност за такива, за които Емитентът е осведомен), които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало за Емитента и/или могат да имат съществено влияние върху финансовото състояние или рентабилността на дружеството.

11.5. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА

След датата на последния публикуван неаудитиран междинен финансов отчет на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ, към 30.09.2019 г. до датата на настоящия Проспект не са настъпили съществени събития, които са довели или могат да доведат до значителна промяна във финансовата и/или търговска позиция на Емитента.

ХП. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

12.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Учредителният капитал на Емитента е в размер на 500 000 (петстотин хиляди) лева. Към датата на изготвяне на настоящия Проспект основният капитал на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ е в размер на 15 008 125 /петнадесет милиона осем хиляди сто двадесет и пет/ лева, разпределен в 15 008 125 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на един глас и с номинална стойност 1 лев всяка една.

Според чл. 12. От Устава на Дружеството придобиването на акции на дружеството се извършва срещу заплащане на пълната им емисионна стойност. Акционерите не могат да правят частични вноски. Вноските в капитала могат да бъдат само парични.

УВЕЛИЧЕНИЕ НА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ

Първоначалният съдебно регистриран капитал на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ към 24.08.2005 г. е в размер на 500 000 (петстотин хиляди) лева, разпределен в 500 000 (петстотин хиляди) броя обикновени, поименни, безналични акции с право на един глас, всяка с номинална стойност от 1 (един) лев.

първо увеличение

С решение № 68 – ДСИЦ от 25.01.2006 г., Комисията по финансов надзор потвърждава Проспект за публично предлагане на ценни книжа на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ. С решение № 3 от 06.04.2006 г. на Софийски градски съд по фирмено дело № 9603/2005 г. е вписано в Регистъра за търговски дружества, том 1285, стр. 127, парт. № 96518, увеличение на капитала на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ от 500 000 (петстотин хиляди) лева на 1 000 000 (един милион) лева, чрез издаване на нови 500 000 (петстотин хиляди) броя поименни акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

второ увеличение

С решение № 5 от 20.07.2006 г. на Софийски градски съд по фирмено дело № 9603/2005 г. е вписано в Регистъра за търговски дружества, том 1285, стр. 127, парт. № 96518, увеличение на капитала на „Булленд

Инвестмънтс“ АДСИЦ от 1 000 000 (един милион) лева на 5 469 641 (пет милиона четиристотин шестдесет и девет хиляди шестстотин четиридесет и един) лева, чрез издаване на нови 4 469 641 (четири милиона четиристотин шестдесет и девет хиляди шестстотин четиридесет и един) броя обикновени, безналични акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

трето увеличение

С решение № 1230 – Е от 26.09.2007 г., Комисията по финансов надзор потвърждава Проспект за публично предлагане на ценни книжа на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ. С решение № 7 от 30.11.2007 г. на Софийски градски съд по фирмено дело № 9603/2005 г. е вписано в Регистъра за търговски дружества, том 1285, стр. 127, парт. № 96518, увеличение на капитала на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ от 5 469 641 (пет милиона четиристотин шестдесет и девет хиляди шестстотин четиридесет и един) лева на 13 017 889 (тринадесет милиона седемнадесет хиляди осемстотин осемдесет и девет) лева, чрез издаване на нови 7 548 248 (седем милиона петстотин четиридесет и осем хиляди двеста четиридесет и осем) броя обикновени, безналични акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

четвърто увеличение

На 20.05.2016 г. Съветът на директорите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ взема решение за увеличение на капитала на Дружеството при условията на публично предлагане. С решение № 600 – Е от 19.08.2016 г. Комисията по финансов надзор потвърждава Проспект за публично предлагане на ценни книжа. На 04.11.2016 г. приключи успешно подписката за записване на акции от публичното предлагане на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ. Набраният капитал от записаните и напълно изплатени акции, е в размер на 1 990 236 лева, разпределен в 1 990 236 броя акции с номинална стойност 1 лев всяка, което представлява 39,8% от предложените права, при минимален праг за успех на емисията от 36%. Увеличението на капитала от 13 017 889 лева на 15 008 125 лева е вписано в Търговски регистър при Агенция по вписванията на 24.11.2016 г., като общия брой акции с право на глас от капитала на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ достига 15 008 125 броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции с номинална стойност 1 лев всяка една.

Всички акции, издадени от „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ са от един същи клас с право на глас и са изцяло изплатени.

Капиталът на Дружеството не е увеличаван чрез апортни вноски.

Емитентът не е изкупувал, съответно не притежава собствени акции.

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ не е издавало конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти.

Не съществуват права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал.

Дружеството към датата на Проспекта не е в процедура по увеличение на капитал.

Няма лица, които да притежават опции върху капитала на Емитента. Няма лица, в полза на които да е поет ангажимент под условие или безусловно да бъдат издадени акции и/или опции върху капитала на емитента.

12.2. УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ НА ЕМИТЕНТА

Уставът на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е приет на учредителното събрание на Дружеството, проведено на 9 август 2005 г. в гр. София, и е изменен с решения на общите събрания на акционерите, проведени на 13.02.2006 г., 29.06.2007 г., 12.06.2009 г., 29.08.2011 г., 27.11.2012 г. и на 13.05.2013 г., както и с решение на Съвета на директорите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ от 07.11.2016 г., в рамките на неговите правомощия съгласно чл. 25 от Устава и чл. 196, ал. 1 от ТЗ и във връзка с решение на Съвета на директорите от 20.05.2016г. за увеличаване на капитала на дружеството и успешно приключила на

www.bulland.bg



04.11.2016г. подписка за увеличаване на капитала на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ при условията и реда на ЗППЦК.

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което при условията и по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти – секюритизация на недвижими имоти.

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е вписано в Търговски регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 131471738. Дружеството е получило от Комисията за Финансов Надзор Лиценз № 68 - ДСИЦ/25.01.2006 г. 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).

Съгласно чл. 4 от Устава, „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е с предмет 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.

В чл. 5 от Устава са определени инвестиционните цели на Дружеството. Основна цел на дружеството е да осигури на своите акционери растяща стойност на акциите на дружеството и текущи доходи чрез разпределение на дивиденди. Дружеството инвестира в имоти, които са в следните основни направления:

- дългосрочно инвестиране на набраните средства в земеделска земя, която се използва за земеделско производство;
- окрупняване на придобиваните земеделски имоти с цел повишаване на тяхната стойност и на тяхната атрактивност за земеделските производители;
- отдаване на придобитите земеделски имоти под аренда или наем на големи земеделски производители;
- активно управление на придобитите земеделски имоти, изразяващо се в избиране на подходящ момент за тяхната продажба или замяна;
- създаване на диверсифициран портфейл от земеделски имоти в различни региони на страната и от различен тип;
- придобиване в отделни случаи и на други недвижими имоти, свързани със земеделското производство;
- придобиване на земеделски имоти с цел промяна на тяхното предназначение;
- продажба на по-висока цена на имотите с променено предназначение;
- строителство на сгради върху имотите с променено предназначение с цел дългосрочно отдаване под наем или продажба, включително чрез лизинг;
- придобиване на неземеделски недвижими имоти (земя и/или сгради) с цел отдаване под наем или препродажба на по-висока цена, включително чрез лизинг;
- придобиване на недвижими имоти специално с цел отдаването им на оперативен или финансов лизинг.

Съгласно чл. 11 от Устава, капиталът на Дружеството е в размер на 15 008 125 (петнадесет милиона осем хиляди сто двадесет и пет) лева, разпределени на 15 008 125 (петнадесет милиона осем хиляди сто двадесет

и пет) броя, обикновени, поименни, безналични, акции, с право на един глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

Съгласно чл. 13, ал. 1 от Устава, Дружеството издава само безналични поименни акции. Съгласно чл. 13, ал. 2 от Устава, Дружеството издава обикновени акции с право на глас. След задължителното първоначално увеличение на капитала Дружеството може да издава и привилегирани акции съгласно чл. 20 от Устава. Съгласно чл. 13, ал. 3 от Устава, акциите на Дружеството с еднакви права образуват отделен клас. Ограничаване на правата на отделни акционери от един клас е недопустимо.

Съгласно чл. 16, ал. 1 от Устава, акциите са неделими.

Съгласно чл. 19 от Устава, всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Съгласно чл. 20, ал. 1 от Устава, Дружеството може да издава привилегирани акции, даващи право на гарантиран или допълнителен дивидент. Привилегированите акции са без право на глас. Съгласно чл. 20, ал. 2 от Устава, Дружеството не може да издава привилегирани акции, даващи право на повече от един глас.

Съгласно чл. 40 от Устава, Съветът на директорите на Дружеството е овластен в продължение на пет години от вписване на настоящото изменение на Устава, еднократно или на няколко пъти, да вземе решение за издаване на емисии корпоративни облигации на обща стойност до 40 000 000 (четиридесет милиона) лева.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ има статут на „публично дружество“ по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Акциите на дружеството се търгуват на организирания от „Българска Фондова Борса“ АД регулиран пазар на финансови инструменти.

Разпоредбите от Устава се прилагат дотолкова, доколкото не противоречат на действащото законодателство в Република България.

1. ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ И СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ. РАЗПОРЕДБИ, КАСАЕЩИ ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

СЪСТАВ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Чл. 28. (1). (изм., 27.11.2012 г.) В Общото събрание на акционерите участват всички акционери. Те участват в Общото събрание лично или чрез представители, упълномощени с изрично нотариално заверено пълномощно.

(2). Членовете на Съвета на директорите вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери.

КОМПЕТЕНТНОСТ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

Чл. 29. (1). Общото събрание взема решения по следните въпроси:

1. изменя и допълва устава на Дружеството;
2. увеличава капитала на Дружеството;
3. преобразува (чрез вливане, сливане, отделяне или разделяне) и прекратява Дружеството със специална инвестиционна цел – с разрешение на КФН;
4. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя възнагражденията им;
5. решава издаването на облигации;
6. (изм. – 13.02.2006 г.) назначава и освобождава регистрираните одитори на Дружеството;

www.bulland.bg



7. одобрява годишния счетоводен отчет след заверка от назначените регистрирани одитори;
8. (изм. – 13.02.2006 г.) взема решение за разпределяне печалбата на Дружеството при спазване на чл. 10 от ЗДСИЦ и за попълване на фонд „Резервен“;
9. назначава ликвидатори на дружеството освен в случаите на несъстоятелност;
10. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите;
- (2). Общото събрание на акционерите решава и всички останали въпроси, които са включени в пределите на неговата компетентност съгласно действащото законодателство.
- (3). Измененията и допълненията в устава на дружеството влизат в сила след одобрението им от КФН и вписване в Търговския регистър при компетентния съд.

ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

Чл. 30. (1). Общото събрание на инвестиционното дружество се провежда по неговото седалище. Редовното общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

- (2). Общото събрание избира председател и секретар на всяко свое заседание.

СВИКВАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ

Чл. 31. (1). Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Заседание на Общото събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи повече от три месеца най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

- (2). (изм. – 12.06.2009 г.) Свикването се извършва чрез покана, обявена в Търговския регистър, като от обявяването ѝ до откриването на Общото събрание трябва да има най-малко 30 дни. Поканата за свикване на Общо събрание, заедно с материалите за Общото събрание се изпращат на КФН, централния депозитар и на регулирания пазар, където се търгуват акциите на дружеството, най-малко 30 дни преди провеждане на събранието.

- (3). Правото на глас в общото събрание се упражнява от лицата, придобили акции най-късно 14 дни преди датата на Общото събрание, съгласно списък на акционерите, предоставен от „Централен Депозитар“ АД към тази дата.

- (4). Съдържанието на поканата за свикване на общото събрание се определя според изискванията на Търговския закон и останалите нормативни актове.

2. РАЗПОРЕДБИ, КАСАЕЩИ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

МАНДАТ

Чл. 37. (1). Съветът на директорите на дружеството със специална инвестиционна цел се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години.

- (2). Членовете на съвета могат да бъдат преизбрани без ограничения, както и да бъдат освобождавани от длъжност и преди изтичането на мандата, за който са избрани.

- (3). След изтичането на мандата, членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до определянето от Общото събрание на акционерите на нов Съвет на директорите.

СЪСТАВ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Чл. 38. (1). Съветът на директорите се състои от 3 (три) до 5 (пет) физически и/или юридически лица.

(2). (изм. – 27.11.2012 г.) Юридическите лица се представляват в съвета от техния законен представител или от представител за изпълнение на задълженията му в съвета по смисъла на чл. 234, ал. 1 от ТЗ.

(3). Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на съвета за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

ПРАВОМОЩИЯ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Чл. 39. (1). Съветът на директорите управлява и представлява дружеството със специална инвестиционна цел.

(2). Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. Сключване, изменение и прекратяване/разваляне на договорите с обслужващото/щите дружество/ва и с банката-депозитар, при спазване на действащото законодателство и този устав;

2. покупко-продажба на недвижими имоти;

3. увеличаване на капитала на дружеството съгласно овластяването по чл. 25 от устава;

4. издаване на облигации съгласно овластяването по чл. 40 от устава;

5. вземане на банкови кредити;

(3). (нова – 13.05.2013 г.) Сделките по чл. 236, ал. 2 от Търговския закон могат да се извършват по решение на Съвета на директорите, взето с единодушие от всички негови членове и при съответно спазване на специалните изисквания на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и актовете по неговото прилагане.

(4). (предишна ал. 3 – 13.05.2013 г.) Съветът на директорите на дружеството взема решения и по други въпроси, които съгласно нормативен акт и Устава на дружеството не са от изключителната компетентност на Общото събрание.

ПРЕДСТАВИТЕЛНА ВЛАСТ

Чл. 41. (1). Съветът на директорите може да овласти един или няколко от своите членове – изпълнителни членове, които да представляват заедно и/или поотделно дружеството в съответствие с решението за овластяването им. Съветът на директорите определя възнаграждението на изпълнителните членове, а Председателят на Съвета на директорите сключва договорите за възлагане на управлението и представителството с тях.

(2). Имената, съответно фирмата на лицата, овластени да представляват дружеството, се вписват в Търговския регистър и се обнародват. При вписването те представят нотариално заверени подписи.

(3). Ограниченията на представителната власт на съвета на директорите и на овластените по ал. 1 лица нямат действие по отношение на трети лица.

(4). Овластяването на лицата по ал. 1 може да бъде оттеглено от Съвета на директорите по всяко време. Овластяването и неговото оттегляне има действие срещу трети добросъвестни лица след вписването и обнародването.

ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Чл. 44. (1). След придобиването на статут на публично дружество най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица по смисъла на ЗППЦК.

(2). Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;

2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;
 3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
 4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
 5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество;
- (3). Изискванията на ал. 2 се отнасят и за физическите лица, които представляват юридически лица – членове на Съвета на директорите.

СТАНДАРТИ НА ГРИЖА И ОТГОВОРНОСТ. ПРЕДОТВРЯВАНЕ НА КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Чл. 45. (1). Членовете на Съвета на директорите са длъжни в 7-дневен срок от избирането им да внесат гаранция за своето управление в размер, определен от общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение. Гаранцията се внася в левове, в банка на територията на страната и се блокира в полза на дружеството. В случай на невнасяне на гаранцията в определения срок съответното лице не получава възнаграждение като член на Съвета на директорите до внасяне на пълния размер на гаранцията. Гаранцията се освобождава:

1. в полза на внеслото я лице – след датата на решението на общото събрание за освобождаването му от отговорност и след освобождаването му от длъжност;
 2. в полза на дружеството – в случай, че общото събрание е взело решение за това при констатиране на нанесени вреди на дружеството.
- (2). Членовете на Съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, които са причинени на дружеството.

(3). Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди.

(4). Управлението на активите на дружество със специална инвестиционна цел се извършва с грижата на добър търговец, като се предпочита интереса на акционерите пред собствения и се поддържа оптимално съотношение между надеждност и доходност.

(5). Членовете на Съвета на директорите на дружество със специална инвестиционна цел са длъжни веднага след придобиването на недвижим имот да го застраховат.

(6). Членовете на Съвета на директорите са длъжни всяка година да подават в Комисията за финансов надзор декларация за имуществените и деловите си интереси.

(7). Членовете на Съвета на директорите са длъжни да избягват конфликти между своя интерес и интереса на дружеството, а ако такива конфликти възникнат – да ги разкриват своевременно по начин, достъпен за инвеститорите и да не участват при вземането на решения в тези случаи.

(8). Дейността на Съвета на директорите е конфиденциална. Членовете им са длъжни да не разгласяват по какъвто и да е начин сведения, които са им станали известни, относно дейността на инвестиционното дружество, както и решенията на органите му. Членовете на Съвета на директорите на инвестиционното дружество, служителите и всички други лица, които работят по договор за дружеството, не могат да разгласяват, освен ако не са оправомощени за това, и да ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица факти и обстоятелства, представляващи търговска тайна, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения.

(9). Лицата, които управляват и представляват дружеството, са длъжни да пазят търговската тайна на дружеството и след като загубят това си качество до публичното оповестяване на съответните обстоятелства.

(10). След придобиването на статут на публично дружество членовете на Съвета на директорите и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в Общото събрание на дружеството или го контролират са длъжни в 7-дневен срок от избирането им или от придобиването на гласовете, съответно контрола да декларират пред управителния орган на дружеството, както и пред КФН и регулиращия пазар, където са приети за търговия акциите на дружеството информация:

1. за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол;
2. за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват, или чиито прокуристи са;
3. за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересовани лица.

(11). Органите на управление на дружеството са длъжни да предоставят изискваните съгласно нормативните актове информация, данни и документи на КФН, на останалите овластени органи, както и на акционерите на Дружеството.

ХІІІ. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект за Емитента няма сключвани договори, които не са били в процеса на изпълнение на неговата обичайна дейност и такива, които могат да доведат до задължение, което е съществено за възможността на Емитента да посрещне задължението си към държателите на ценни книжа.

Всички значителни договори, сключени от „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ в хода на извършване на обичайната си дейност и които водят до съществено задължение за Емитента са възникнали при финансиране придобиването и въвеждането в експлоатация на активи за секюритизация, чрез емитиран облигационен заем и банкови кредити описани подробно в т. 4.2.2. „Възникнали задължения по привлечен ресурс“.

Значителни договори за Емитента при осъществяване на основната си дейност от гледна точка на зависимост на дружеството в изпълнение на законовите изисквания за дейността на дружества със специална инвестиционна цел са сключените договори с обслужващото дружество и банката -депозитар, информация за тях е представена в т. 14. „Допълнителна информация за емитента, относно изпълнение на дейността му със специална инвестиционна цел“.

ХІV. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА, ОТНОСНО ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ДЕЙНОСТТА МУ СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ

14.1. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Съгласно чл. 5 (1) от Устава на Дружеството, основните му цели са: повишаване на приходите от дейността, като по този начин осигури по-добра възвръщаемост за своите акционери. Основна цел на дружеството е

да осигури на своите акционери растяща стойност на акциите на дружеството и текущи доходи чрез разпределение на дивиденди.

За постигане на поставената цел „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ разчита на изградените добри бизнес практики с клиенти и правилното оценяване на риска от инвестиции.

14.1.1. Основни инвестиционни цели

В чл. 9 (2) са описани детайлно инвестиционните цели на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ, които са в следните основни направления:

а)

- ✓ дългосрочно инвестиране на набраните средства в земеделска земя, която се използва за земеделско производство
- ✓ окрупняване на придобиваните земеделски имоти с цел повишаване на тяхната стойност и на тяхната атрактивност за земеделските производители
- ✓ отдаване на придобитите земеделски имоти под аренда или наем на големи земеделски производители
- ✓ активно управление на придобитите земеделски имоти, изразяващо се в избиране на подходящ момент за тяхната продажба или замяна
- ✓ създаване на диверсифициран портфейл от земеделски имоти в различни региони на страната и от различен тип
- ✓ придобиване в отделни случаи и на други недвижими имоти, свързани със земеделското производство

б)

- ✓ придобиване на земеделски имоти с цел промяна на тяхното предназначение
- ✓ продажба на по-висока цена на имотите с променено предназначение
- ✓ строителство на сгради върху имотите с променено предназначение с цел дългосрочно отдаване под наем или продажба, включително чрез лизинг

в)

- ✓ придобиване на неземеделски недвижими имоти (земя и/или сгради) с цел отдаване под наем или препродажба на по-висока цена, включително чрез лизинг
- ✓ придобиване на недвижими имоти специално с цел отдаването им на оперативен или финансов лизинг

14.1.2. Основни финансови цели

Стабилно увеличаване на приходите на Дружеството като резултат от активното управление на портфейла от недвижими имоти е основна финансова цел на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ.

14.1.3. Източници на финансиране

Непосредствените финансови цели на Дружеството са свързани с набирането на достатъчен капитал, който да позволи структурирането на диверсифициран портфейл от инвестиционни имоти, отговарящи на поставените инвестиционни цели и на инвестиционната политика. С оглед финансиране на своите инвестиции, Дружеството може да увеличава неограничено своя капитал чрез емитиране на нови акции. Също така за финансиране на инвестициите на Дружеството може да използва и привлечен капитал. Активното управление на инвестиционния портфейл води до генерирането на приходи и оперативни парични потоци, които позволяват на Дружеството да обслужва задълженията си и постигане на възвръщаемост от инвестициите.

Източници на финансиране на дружеството за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация могат да бъдат:

- собствени средства на Дружеството, които са:
 - ✓ генерирани от оперативната му дейност;
 - ✓ набрани чрез увеличение на акционерния капитал;
- привлечени средства под формата на:
 - ✓ емитирани дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар;
 - ✓ получени банкови кредити.

Дружеството има право да взема банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца

14.1.4. ИЗИСКВАНЕ ЗА СЪОТНОШЕНИЕ НА ПРИВЛЕЧЕНИТЕ СРЕДСТВА СПРЯМО СОБСТВЕН КАПИТАЛ

За изпълнение на инвестиционната политика на дружеството и дейността му като цяло не е определен максимален размер на привлечените средства спрямо стойността на собствения му капитал.

Изборът за форма на финансиране се прави съобразно пазарните условия, като се избира тази форма, която минимизира цената на заемния ресурс. Дружеството може да използва отделен заеман ресурс за всеки отделен проект или за дейността си като цяло.

14.2. ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО, В РАМКИТЕ НА КОИТО ДРУЖЕСТВОТО ВЗЕМА ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ

14.2.1. ОГРАНИЧЕНИЯ В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

В чл.6 от Устава на Емитента са заложили следните изисквания и ограничения към вида на недвижимите имоти, в които дружеството може да инвестира:

- Дружеството може да придобива само недвижими имоти, които се намират на територията на Република България и които не са предмет на правен спор.
- В Устава на Дружеството не са предвидени ограничения към вида на недвижимите имоти, в които дружеството може да инвестира, при положение, че отговарят на инвестиционните му цели.

14.2.2. ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА РАЗЛИЧНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

За Дружеството няма определен относителен дял на различните видове имоти от общо секюритизираниите недвижими имоти.

14.2.3. ПОЛИТИКА НА ИНВЕСТИРАНЕ НА СВОБОДНИТЕ СРЕДСТВА

Съгласно Чл. 8. от устава на Емитента - Дружеството може да инвестира свободните си средства (паричните средства, неинвестирани в недвижими имоти) в следното:

- банкови депозити
- ценни книжа, издадени и гарантирани от българската държава
- ипотечни облигации в размер до 10 на сто от активите си

Дружеството може да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество. Дружеството не може да придобива дялови участия в други дружества освен в обслужващо дружество. „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ не се е възползвал от това право и към датата на Проспекта не притежава инвестиции в капитала на обслужващото дружество.

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ не може да инвестира свободните си средства в други активи извън тези, посочени по-горе.

Съгласно чл. 9. от устава на Емитента - Дружеството не може да обезпечавя чужди задължения или да предоставя заеми.

14.3.ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ

Дружеството може да придобива без ограничения нови активи за секюритизация до размера на набраните или привлечени в съответствие с изискванията на закона и Устава на Дружеството парични средства, които се намират на територията на Република България и които не са предмет на правен спор, като се спазват инвестиционните цели предвидени в чл. 5 на Устава и законовите изисквания регламентирани от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ не предвижда условия, предпоставки и ограничения за придобиването на нови имоти извън регламентираните по устав и закон.

Дружеството инвестира в разнообразни имоти – от парцели с възможност за бъдещо строителство до сгради с разнородно предназначение като индустриални, търговски, складови и офисни.

При инвестиране в поземлени имоти Дружеството ще предпочита такива в регулация или такива в непосредствена близост до урегулирани поземлени имоти, находящи се в предимно в периферията на големите градове с развита индустриална, логистична и търговска зона.

При вземане на решение за придобиване на нов актив Съвета на директорите на Дружеството подпомогнат от обслужващото дружество, ще разгледа възможността за придобиване на нов инвестиционен актив само след като е направена оценка на всички съществени фактори като местоположение на имота, възможност за евентуално развитие и преустройство, потенциал за генериране на доходи, перспективи за нарастване цената на имота или наемната цена, финансова стабилност на основните наематели, ликвидност, данъчни съображения.

При всички случаи, Дружеството ще се стреми да диверсифицира инвестиционния си портфейл от недвижими имоти от гледна точка на местоположение, вид и предназначение на имота.

14.4.ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

Недвижимите имоти, в които инвестира Дружеството трябва да отговарят на следните критерии и характеристики:

- **Приемлива цена на придобиване:**

Цената на придобиване на инвестицията трябва да отговаря като абсолютен размер на възможностите на Дружеството за нова покупка на недвижим имот. Основните критерии при избора на имот са следните: цена по пазарна оценка, местоположение, потенциална атрактивност на построените имоти, или на тези които биха могли да се построят върху придобивания поземлен имот, площ на имота, възможност за подобрения, история на отдаване под наем, устройствени показатели. При избора на имот Дружеството ще предпочита поземлени имоти, при които поне един от изброените критерии е по-добър от средното за пазара.

- **Очаквана годишна доходност от проекта:**

Очакваната годишна доходност се изчислява, отчитайки вътрешната норма на възвръщаемост на проекта, имайки предвид размера на всички парични потоци по даден проект. Дружеството ще предприема инвестиционни проекти само ако очакваната им годишна възвръщаемост е поне равна на нормалната средна възвръщаемост от подобна дейност в страната.

- **Срок на реализация на проекта:**

Този срок обхваща времето от първоначалната инвестиция по даден проект до окончателното сключване на договор за наем или предоставянето му за управление, или продажба на имота. Дружеството ще предпочита проект с по-къси срокове за реализация.

- **Ниво на риск:**

Дружеството ще отчита рисковете, свързани с реализирането на инвестиционния проект. Дружеството ще предпочита проекти с по-ниско ниво на риск от промяна в посока намаление на продажната или наемната цена на недвижимите имоти.

- **Възможност за дългово финансиране:**

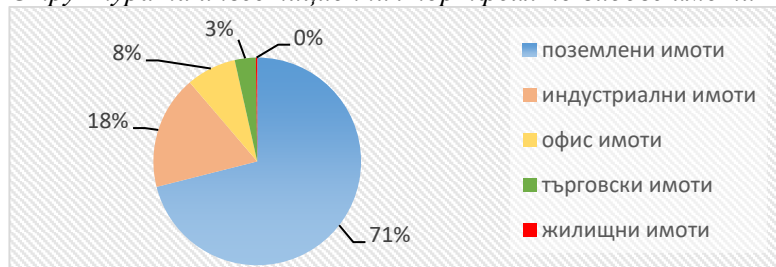
Дружеството ще търси да финансира своите проекти чрез комбинация от собствени средства и дългово финансиране под формата на банков заем или емитиране на облигационен заем. Дружеството ще предпочита проекти, които могат да се реализират с по-голям дял на дългово финансиране.

14.5. ПОДРОБНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Подробно описание на всички недвижими имоти, притежавани от „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ, към датата на последния изготвен неаудитиран междинен финансов отчет - 30.09.2019 г., както и към датата на този документ е представено в т. 4.3. „Извършени инвестиции през разглежданите исторически периоди и до датата на Проспекта“.

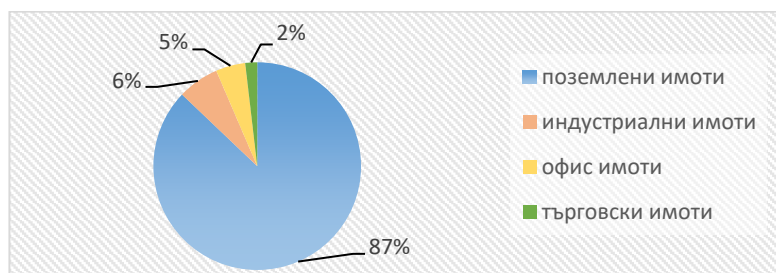
14.5.1. ВИД НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА ВСЕКИ ВИД ИМОТИ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

Структура на инвестиционния портфейл по видове имоти към 31.12.2018 г.:



Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ

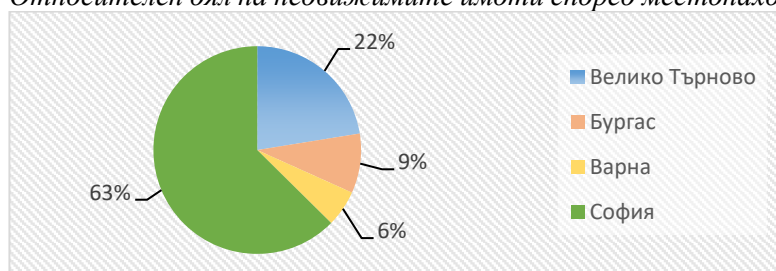
Структура на инвестиционния портфейл по видове имоти към датата на последния изготвен неаудитиран междинен финансов отчет – 30.09.2019 г. и към датата на Проспекта:



Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ

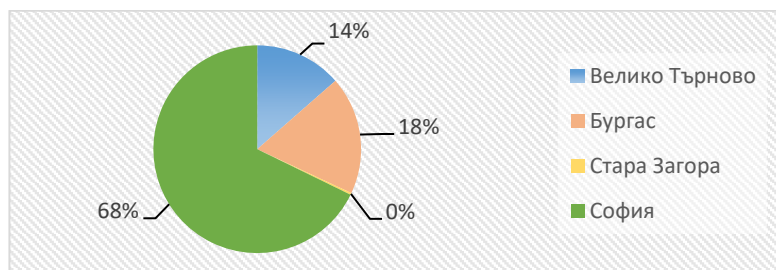
14.5.2. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА ИМОТИТЕ СПОРЕД МЕСТОНАХОЖДЕНИЕТО ИМ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Относителен дял на недвижимите имоти според местонахождението им на база площ към 31.12.2018г.:



Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ

Относителен дял на недвижимите имоти според местонахождението им на база площ към датата на последния изготвен неаудитиран междинен финансов отчет – 30.09.2019 г. и към датата на Проспекта:



Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ

14.5.3. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА АКТИВИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ

Описание на недвижимите имоти собственост на Емитента към датата на последния изготвен неаудитиран междинен финансов отчет – 30.09.2019 г. и към датата на Проспекта.

Инвестиционни имоти	Описание на недвижимия имот
гр. София, землището на с. Обеля, район Връбница - ПИ	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.2808.2525 (шестдесет и осем хиляди, точка, две хиляди осемстотин и осем, точка, две хиляди петстотин двадесет и пет), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, област София (столица), район Връбница, ул. „Околовръстен път“, одобрени от АГКК, с площ съгласно скица на поземлен имот 7 793 кв.м. (седем хиляди седемстотин деветдесет и три квадратни метра), с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: За друг вид застрояване.
с. Леденик, обл. Велико Търново - ПИ	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 43253.103.1 (четиридесет и три хиляди двеста петдесет и три, точка, сто и три, точка, едно), по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Леденик, община Велико Търново, одобрени от АГКК, с площ съгласно скица на поземлен имот 7 501 кв.м.

	(седем хиляди петстотин и един квадратни метра), с трайно предназначение на територията: Земеделска, с начин на трайно ползване: За Автогараж, категория на земята при неполивни условия 7 /седма/, представляващ имот с променено предназначение, предвидено за изграждане на „бензиностанция, автосервиз и заведение за бърза закуска“
с. Леденик, обл. Велико Търново - Автосалон, автосервиз, магазин за авточасти и кафе	Сграда с идентификатор 43253.103.1.1 (четиридесет и три хиляди двеста петдесет и три, точка, сто и три, точка, едно, точка едно), по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Леденик, община Велико Търново, одобрени от АГКК, със застроена площ от 1 498 кв. м. (хиляда четиристотин деветдесет и осем квадратни метра), и разгъната застроена площ от 1 619 кв.м. (хиляда шестстотин и деветнадесет квадратни метра), брой етажи 1 (един), с предназначение „Автосалон и автосервиз /Рено и Нисан/, магазин за авточасти и кафе“, въведена в експлоатация с Удостоверение № 25 от 18.02.2010 г.
с. Леденик, обл. Велико Търново - Тенекеджийска работилница	Сграда с идентификатор 43253.103.1.2 (четиридесет и три хиляди двеста петдесет и три, точка, сто и три, точка, едно, точка две), по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Леденик, община Велико Търново, одобрени от АГКК, със застроена площ от 466 кв. м. (четиристотин шестдесет и пет квадратни метра), брой етажи 1 (един), с предназначение „Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда“, въведена в експлоатация с Удостоверение № 132 от 16.09.2010 г.
гр. София, ул. Илия Бешков № 2 - Изложбена зала (Шоурум)	Сграда с идентификатор 68134.1500.513.2 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и петстотин, точка, петстотин и тринадесет, точка, две), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, област София (столица), одобрени от АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Искър“, ул. „Илия Бешков“ № 2 (две), като сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1500.513 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и петстотин, точка, петстотин и тринадесет), с площ съгласно скица на сграда на СГКК – гр. София от 805 кв.м. (осемстотин и пет квадратни метра), брой надземни етажи: 2 (два), с предназначение: Друг вид обществена сграда, представляваща съгласно доказателствен акт за собственост „ИЗЛОЖБЕНА ЗАЛА „ШОУ РУМ“ и въведена в експлоатация с удостоверение за въвеждане в експлоатация № 192 от 05.08.2008 г. на Дирекция „Контрол по строителството“, на два етажа, със застроена площ от 766,65 кв.м. (седемстотин шестдесет и шест цяло шестдесет и пет стотни квадратни метра) и разгъната застроена площ от 1 198,10 кв.м. (хиляда сто деветдесет и осем цяло и десет стотни квадратни метра), състояща се от: първо ниво, кота +0,00 (нула) метра, на което са разположени следните помещения: входно предверие, рецепция, изложбена зала за коли и мотори, продажби дилъри – две работни места, зала за преговори, щанд за резервни части, складове, приемници – три работни места, кът за посетители, щанд за кафе, санитарен възел, помещение за ел. табло, представителна стълба и второ ниво, кота + 3,60 (три цяло и шестдесет стотни) метра, на което са разположени следните помещения: кабинет с място за секретарка, два офиса, заседателна зала, кухненски офис, телефонна централа, сървър, архив, коридор, санитарен възел.
гр. София, ул. Илия Бешков № 2 - Производствено хале	Сграда с идентификатор 68134.1500.513.12 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и петстотин, точка, петстотин и тринадесет, точка, дванадесет), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, област София (столица), одобрени от АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Искър“, ул. „Илия Бешков“ № 2 (две), като сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1500.513 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и петстотин, точка, петстотин и тринадесет), с 1 346 кв.м. (хиляда триста четиридесет и шест квадратни метра), брой надземни етажи: 1 (един), с предназначение: Промислена сграда, представляваща съгласно доказателствен акт за собственост „ПРОИЗВОДСТВЕНО ХАЛЕ“, на един етаж, със застроена площ от 1476 кв.м (хиляда четиристотин седемдесет и шест квадратни метра), стоманобетонна конструкция.
гр. София, ул. Илия Бешков № 2 - Складове (Производствено хале)	Сграда с идентификатор 68134.1500.513.10 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и петстотин, точка, петстотин и тринадесет, точка, десет), намира се по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, област София (столица), одобрени от АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Искър“, ул. „Илия Бешков“ № 2 (две), като сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1500.513 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и петстотин, точка, петстотин и тринадесет), с площ съгласно скица на сграда № 15-790002-29.08.2019 г. на СГКК – гр. София от 1123 кв.м. (хиляда сто двадесет и три квадратни метра), брой надземни етажи: 1 (един), с предназначение: Промислена сграда, представляваща съгласно доказателствен акт за собственост „СКЛАДОВЕ“, на един етаж, със застроена площ от 972 кв.м. (деветстотин седемдесет и два квадратни метра), представляващи бивше производствено хале, стоманобетонна конструкция, с променено предназначение и въведени в експлоатация като складове по силата на Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 659 от 09.07.2009 г. на Главен архитект на Столична община.

гр. София, ул. Илия Бешков № 2 - Блок "А"	Съгласно доказателствен акт за собственост сграда с идентификатор 68134.1500.513.3 и Сграда с идентификатор 68134.1500.513.7 имат следното описание: „СГРАДА С ЧЕТИРИ ТЕЛА – блокове „А“, „Б“, „В“ и „Г“ (индекси букви „А“, „Б“, „В“ и „Г“), три от които – блокове „А“, „Б“ и „В“ са обединени в обща сграда с идентификатор 68134.1500.513.3, ситуирана по ширината на имота, а четвъртото тяло – блок „Г“ представлява сграда с идентификатор 68134.1500.513.7, с обща застроена площ на блоковете от 1508 кв.м (хиляда петстотин и осем квадратни метра) и разгъната застроена площ от 2834 кв.м (две хиляди осемстотин тридесет и четири квадратни метра), представляващи: БЛОК „А“ (индекс буква „А“) – автосервиз (приемна и офиси) на два етажа, със застроена площ 246 кв.м (двеста четиридесет и шест квадратни метра) и разгъната застроена площ от 492 кв.м (четиристотин деветдесет и два квадратни метра); БЛОК „Б“ (индекс буква „Б“) – автосервиз (работно помещение), на един етаж, със застроена площ от 432 кв.м (четиристотин тридесет и два квадратни метра); БЛОК „В“ (индекс буква „В“) – производствени халета (гараж и склад) на първи етаж; административни помещения на втори етаж; и гаражи в сутерена, със застроена площ от 540 кв.м (петстотин и четиридесет квадратни метра) и разгъната застроена площ от 1620 кв.м (хиляда шестстотин и двадесет квадратни метра); БЛОК „Г“ (индекс буква „Г“) – гараж и склад на един етаж, със застроена площ от 216 кв.м (двеста и шестнадесет квадратни метра).
гр. София, ул. Илия Бешков № 2 - Блок "Б"	
гр. София, ул. Илия Бешков № 2 - Блок "В"	
гр. София, ул. Илия Бешков № 2 - Блок "Г"	
гр. София, ул. Илия Бешков № 2 - Земя ПИ - 12 527 кв.м.	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.1500.513 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и петстотин, точка, петстотин и тринадесет), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, област София (столица), район Искър, ул. „Илия Бешков“ №2, по плана на гр. София, местност ж.к. „Дружба“, 1 (първа) част, одобрени от АГКК, с площ по доказателствен акт за собственост: 12 520 кв. м. (дванадесет хиляди петстотин и двадесет квадратни метра), а съгласно скица на поземлен имот № 15-789997-29.08.2019 г., издадена от СГКК – гр. София, с площ от 12 527 кв.м. (дванадесет хиляди петстотин и двадесет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс, отреден „За автосервиз, офиси, складове, изложбена зала, чисто производство, търговия, жилища“, в квартал №76 (седемдесет и шест).
с. Долни Богров - ПИ 22304.7940.38	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 22304.7904.38 (двадесет и две хиляди триста и четири, точка, седем хиляди деветстотин и четири, точка, тридесет и осем), по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Долни Богров, община Столична, област София (столица), одобрени от АК, с площ съгласно скица на поземлен имот 14 186 кв.м. (четиринадесет хиляди сто осемдесет и шест квадратни метра), а съгласно доказателствен акт за собственост – с площ от 14 188 кв.м. (четиринадесет хиляди сто осемдесет и осем квадратни метра), с трайно предназначение на територията: нива.
гр. София, бул. Н.Й.Вапцаров № 49 - ПИ 68134.903.1759	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.903.1759 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, деветстотин и три, точка, хиляда седемстотин петдесет и девет), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, област София (столица), одобрени от АГКК, с площ съгласно скица на поземлен имот № 15-789998-29.08.2019 г. на СГКК – гр. София от 2 428 кв.м. (две хиляди четиристотин петдесет и шест квадратни метра), с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: За бензиностанция, газостанция.
гр. Бургас, м-ст Курт тепе - ПИ 07079.3.895	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 07079.3.895 (нула седем хиляди седемдесет и девет, точка, три, точка, осемстотин деветдесет и пет), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас, община Бургас, област Бургас, одобрени от АГКК, с адрес на поземления имот: местност КУРТ ТЕПЕ, с площ по кадастрална скица: 12 995 кв.м. (дванадесет хиляди деветстотин деветдесет и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: нива.
с. Герман - ПИ /Нива/ с идентификатор 14831.6532.9	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14831.6532.9 (четиринадесет хиляди осемстотин тридесет и едно, точка, шест хиляди петстотин тридесет и две, точка, девет), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, област София (столица), одобрени от АГКК, с адрес на поземления имот: с. Герман, район Панчарево, местност Висо /Могилата/, с площ по кадастрална скица: 4154 кв.м. (четири хиляди сто петдесет и четири квадратни метра), с трайно предназначение на територията: нива.
гр. София, р-н Студентски, ул. Д-р Й.Йосифов 8Б-Офис 1	Офис №1 (едно), на първи надпартерен етаж, на кота +3,40 м. (плюс три цяло и четиридесет стотни метра), със застроена площ на офиса от 190,34 кв. м. (сто и деветдесет цяло и тридесет и четири стотни квадратни метра), състоящ се от работно помещение, кухненски бокс и санитарен възел, заедно с припадащите се на офиса 4,818% (четири цяло осемстотин и осемнадесет хилядни върху сто) идеални част от общите части на сградите, равняващи се на 50,68 кв. м. (петдесет цяло и шестдесет и осем стотни квадратни метра), и заедно със съответното право на строеж върху урегулиран поземлен имот, в който е построена сградата.
гр. София, р-н Студентски, ул. Д-р Й.Йосифов 8Б-Офис 2	Офис №2 (две), на първи надпартерен етаж, на кота +3,40 м. (плюс три цяло и четиридесет стотни метра), със застроена площ на офиса от 76,02 кв. м. (седемдесет и шест цяло и две стотни квадратни метра), състоящ се от работно помещение, кухненски бокс и санитарен възел, заедно с припадащите се на офиса 1,924% (едно цяло деветстотин двадесет и четири хилядни върху сто) идеални част от

	общите части на сградите, равняващи се на 20,24 кв. м. (двадесет цяло и двадесет и четири стотни квадратни метра), и заедно със съответното право на строеж върху урегулиран поземлен имот, в който е построена сградата.
гр. София, р-н Студентски, ул. Д-р Й.Иосифов 8Б-Офис 4	Офис №4 (четири), на първи надпартерен етаж, на кота +3,40 м. (плюс три цяло и четиридесет стотни метра), със застроена площ на офиса от 156,16 кв. м. (сто петдесет и шест цяло и шестнадесет стотни квадратни метра), състоящ се от работно помещение, кухненски бокс и санитарен възел, заедно с припадащите се на офиса 3,953% (три цяло деветстотин петдесет и три хилядни върху сто) идеални част от общите части на сградите, равняващи се на 41,58 кв. м. (четиридесет и едно цяло и петдесет и осем стотни квадратни метра), и заедно със съответното право на строеж върху урегулиран поземлен имот, в който е построена сградата.
гр. Стара Загора, бул. Цар Симеон Велики 157-Магазин	МАГАЗИН ЗА ПРОМИШЛЕНИ СТОКИ № 2-I (две - първи), разположен на I-първия етаж от масивна смесена сграда, със застроена площ на магазина от 112 кв.м. (сто и дванадесет квадратни метра), състоящ се от: търговска зала и санитарен възел, представляващ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор № 68850.518.454.3.2 (шестдесет и осем хиляди осемстотин и петдесет, точка, петстотин и осемнадесет, точка, четиристотин петдесет и четири, точка, три точка, две), по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени от АГКК, с предназначение: за търговска дейност.
гр. Стара Загора, бул. Цар Симеон Велики 157-Офис	ОФИС № 15 - III (петнадесет - трети), разположен на IV (четвъртия етаж по схема на СГКК – Стара Загора) /трети офисен/ етаж на едно ниво от масивна смесена сграда, със застроена площ на офиса 76,00 кв.м (седемдесет и шест квадратни метра), състоящ се от: канцелария, коридор, санитарен възел и две тераси, представляващ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор № 68850.518.454.3.21 (шестдесет и осем хиляди осемстотин и петдесет, точка, петстотин и осемнадесет, точка, четиристотин петдесет и четири, точка, три, точка, двадесет и едно) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени от АГКК, с предназначение: за офис.
гр. Стара Загора, бул. Цар Симеон Велики 157-Склад	СКЛАД № 34- I (тридесет и четири - първи), разположен на I- първия етаж на едно ниво от масивна смесена сграда, със застроена площ на офиса 14,70 кв.м. (четиридесет цяло и седемдесет стотни квадратни метра), състоящ се от: работна площ и санитарен възел, представляващ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор № 68850.518.454.3.3 (шестдесет и осем хиляди осемстотин и петдесет, точка, петстотин и осемнадесет, точка, четиристотин петдесет и четири, точка, три, точка, три) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени от АГКК, с предназначение: за склад.

Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ

Всички допълнителни инвестиции и разходи, за които Дружеството е поело ангажимент да бъдат извършени във връзка с ремонтни и подобрителни дейности и разходи за въвеждане в експлоатация на активи са описани в т. 4.4. „Инвестиции в процес на изпълнение“ и т. 4.5 „Инвестиционни ангажименти“. други необходими разходи относно активи собственост на Дружеството освен оповестените в тези точки инвестиции не са предвидени към датата на Проспекта.

14.5.4. ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Всички извършени от „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти за периода на разглежданата историческа финансова информация са описани в т. 4.3. „Извършени инвестиции през разглежданите исторически периоди и до датата на Проспекта“.

14.5.5. ОТДАДЕНИ ЗА ПОЛЗВАНЕ СРЕЩУ ЗАПЛАЩАНЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛНИЯТ ИМ ДЯЛ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Към датата на изготвяне на последния одитиран годишен финансов отчет – 31.12.2018 г. Дружеството има следните сключени договори:

- Договор за наем на земеделски земи за стопанската 2018 / 2019 г. за имотите, намиращи се в гр. Дългопол, област Варна и за имота в с. Димитровче, община Свиленград, област Хасково. Сключеният договор за наем е със срок до 2020 г.;

- Договори за наем за имот в с. Леденик, община В. Търново, представляващ ПИ с площ 7501 кв.м. с изграденост в него автокомплекс състоящ се от „Автошоурум, автосервиз, магазин и склад за резервни части, офиси“ с обща РЗП 1 620 кв.м. и "Бояджийно-тенекиджийна работилница" с РЗП 466 кв.м. Сключените договори за наем са със срок до 2020 г.;
- Договор за наем за имот в с. Обеля, община Столична, представляващ ПИ с площ 7696 кв.м. с изграденост в него 2 халета за Автосервиз с обща РЗП 2578 кв.м. Сключеният договор за наем е със срок до 2020 г.;
- Договори за наем за имот в гр. Бургас, ул. Крайезерна № 45, представляващ ПИ 1502 кв.м, заедно с изграденост в него „Автосервизна складова база, шоурум, магазин за промишлени стоки и офиси“ с обща РЗП 2452,79 кв.м. Сключените договори за наем са със срок до 2020 г.;
- Договор за наем за имот в гр. Варна, р-н Младост, Западна промишлена зона, представляващ ПИ с площ 1011 кв.м., заедно с изграденост в него Комплекс с шоурум, сервиз, складове, офиси и обслужващи помещения с РЗП 1411,98 кв.м. Сключеният договор за наем е със срок до 2020 г.;
- Договори за наем за имот в гр. София, район Искър, ул. Илия Бешков № 2, представляващ ПИ с площ 12527 кв.м, заедно с изграденост в него Изложбена зала Шоурум, Производствено хале, Складове (Производствено хале), Сграда с четири тела – блокове А, Б, В и Г, с РЗП 6400 кв.м. Сключените договори за наем са със срок до 2020 г.;

Относителният дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизирани активи е 99,49 %.

Към датата на изготвяне на последния неаудитиран междинен финансов отчет – 30.09.2019 г. и към датата на Проспекта, Дружеството има следните сключени договори за наем на инвестиционни имоти:

- Договори за наем за имот в с. Леденик, община В. Търново, представляващ ПИ с площ 7501 кв.м. с изграденост в него автокомплекс състоящ се от „Автошоурум, автосервиз, магазин и склад за резервни части, офиси“ с обща РЗП 1 620 кв.м. и „Бояджийно-тенекиджийна работилница“ с РЗП 466 кв.м. Сключените договори за наем за обекта са със срок до 2020 г. и с договорено с ноемателя удължаване за нов пет годишен период;
- Договор за наем за имот в с. Обеля, община Столична, представляващ ПИ с площ 7696 кв.м. заедно с изграденост в него 2 халета за Автосервиз с обща РЗП 2578 кв.м. Сключеният договор за наем е със срок до 2020 г. и с договорено с ноемателя удължаване за нов пет годишен период;
- Договори за наем за имот в гр. София, район Искър, ул. Илия Бешков № 2, представляващ ПИ с площ 12527 кв.м, заедно с изграденост в него Изложбена зала Шоурум, Производствено хале, Складове (Производствено хале), Сграда с четири тела – блокове А, Б, В и Г, с обща РЗП 6400 кв.м. Сключените договори за наем за обекта са със срок до 2020 г. и с договорено с ноемателя удължаване за нов пет годишен период;
- Договор за наем за имот в гр. София, район Лозенец, бул. “Н.Й.Вапцаров“ № 49, представляващ ПИ 2456 кв.м. Сключеният договор за наем е дългосрочен до 2029г.;
- Договори за наем за имот гр. Стара Загора, бул. „Цар Симеон Велики“ № 157, представляващ магазин, офис и склад с обща РЗП 202.7 кв.м. Сключеният договор за наем за магазина е дългосрочен до 2025г., а за офиса едногодишен с опция за продължаване;
- Договори за наем за имот гр. София, ул. Д-р “Йордан Йосифов“ № 8Б, представляващ 3 броя офиси с обща РЗП 422.5 кв.м. Сключените договори за наем са едногодишни с опция за продължаване;

Относителният дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизирания актив е 82,19%, при средна доходност от отдадените инвестиционни имоти 5,5%.

14.5.6. ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ДРУЖЕСТВА, ПРИ КОИТО СА ЗАСТРАХОВАНИ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, КАКТО И СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ДОГОВОРИ

Всички имоти на Дружеството са застраховани в „ЗД Евроинс“ АД, ЕИК 121265113, като всяка една застраховка включва задължително покритие на всички рискове покривани с клаузи А и Б - пожар, природни бедствия, аварии и клауза З - земетресения. За някои от застрахованите имоти застраховката включва и допълнителни покрития на рискове.

Условията по действащите към датата на Проспекта застрахователни полици на имоти, собственост на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ са представени в следващата таблица:

Застраховано имущество	Застрахователен период		Застрахователна премия	Начин на плащане	Покрит риск	В полза на
	Начална дата	Крайна дата				
Сграда, гр. София, ул. Илия Бешков № 2	27.10.2019	26.10.2020	6 470,46 лв.	еднократно	З -земетресение; А,Б – пожар, природни бедствия и др. рискове; ВЗ – злоумишлени действия на трети лица; В4 – чупене на стъкла; Р – необходими целесъобразни разходи	Тексим Банк АД
Автокомплекс, с. Леденик, гр. Велико Търново	11.07.2019	10.07.2019	1 602,33 лв.	на 4 равни вноски	З -земетресение; А,Б – пожар, природни бедствия и др. рискове	Уникредит Булбанк АД
Автокомплекс гр. София, кв. Обеля, район Връбница	11.07.2019	10.07.2020	1 059,90 лв.	на 4 равни вноски	З -земетресение; А,Б – пожар, природни бедствия и др. рискове	Уникредит Булбанк АД
Офис 1, офис 2 и офис 4, гр. София, район Студентски	28.08.2019	27.08.2020	595,55 лв.	на 4 равни вноски	З -земетресение; А,Б – пожар, природни бедствия и др. рискове; ВЗ – злоумишлени действия на трети лица; В4 – чупене на стъкла; Р – необходими целесъобразни разходи; О – гражданска отговорност към трети лица	Емитента
Магазин, склад и офис, гр. Стара Загора	28.08.2019	27.08.2020	708,74 лв.	на 4 равни вноски	З -земетресение; А,Б – пожар, природни бедствия и др. рискове; ВЗ – злоумишлени действия на трети лица;	Тексим Банк АД

					<p>В4 – чупене на стъкла;</p> <p>Р – необходими целесъобразни разходи;</p> <p>О – гражданска отговорност към трети лица</p>	
--	--	--	--	--	---	--

Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ

14.5.7. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Считано към края на всяка отчетна година се извършва преоценка на всички инвестиционни имоти притежавани от Дружеството на база изготвени от оценители пазарни оценки. Преоценките са извършват с цел актуализиране цената на имотите с пазарните нива в годишните финансови отчети. Последната оценка на недвижими имоти е направена от Дружеството към 31.12.2018 г.

16.5.7.1 МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНЯВАНЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Метод на сравнителните продажби:

Оценяването на имоти по сравнителния метод се извършва чрез пряко сравняване на пазарни стойности. Същността на метода на пазарните аналози се основава на ползване информация за реално осъществени сделки през последните до 6 месеца на съответния местен пазар на недвижими имоти или на други сравними пазари за имоти подобни на оценявания – сравними аналози. В случай, че пазарът в дадения район е силно ограничен или няма данни за транзакции от дадения мащаб, оценителите се позовават на офертни цени, които са съответно дисконтирани, за да отчетат процеса на договарянето. В този случай те използват своите познания за механизма на сключване на сделки и евентуалните отстъпки от цената в даден сегмент и етап от цикличността на пазара на недвижими имоти.

В условията на непрозрачен пазар на недвижимите имоти, какъвто е пазарът в България и особено в условията на настоящата ситуация, този метод най-акуратно би отразил пазарната стойност, изхождайки от презумпцията за равно-поставени купувач и продавач и отчитайки в най-голяма степен интересите на пазара (потенциалните купувачи) като цяло.

Метод на разходите:

При оценяването на недвижим имот по този метод се изчисляват осреднените разходи за изграждането на подобна сграда, като се използват съвременни строителни материали и се спазват съвременните тенденции за функционалност и вътрешно оформление.

След изчисляването на необходимите разходи за построяването на подобна сграда се пресмята натрупаната до момента амортизация. Амортизацията се разделя на три основни компонента: физическо износване, морално остаряване и износване под влиянието на външни фактори. След като е изчислена амортизираната стойност на сградата, следва да се прибави и пазарната стойност на парцела, върху който е построена. За целта се прави сравнение с цената на земя на квадратен метър в района на сградата, като се разгледат параметрите на други подобни транзакции.

Оценка на имота по метода на разходите се оформя, като се прибави амортизираната стойност на сградата към изчислената пазарна стойност на парцела. Методът на разходите се прилага основно при оценяването на сравнително нови сгради или на имоти със специално предназначение. Методът е неподходящ при оценяването на много стари сгради или когато е трудно да се изчисли амортизацията.

Метод на приходите:

При изчисление на стойността на имот по този метод могат да се приложат две техники - на директната капитализация (Direct Capitalization) и на дисконтираните парични потоци (Discounted Cash Flow) - в зависимост от това дали имотът се използва от собственика, или е отдаден под наем. Основната величина, необходима за изчисляване на стойността на един имот по метода на приходите, е нормата на капитализация. Това е величина, която се определя от пазара и е индикатор за степента на развитие и ликвидността на пазара, както и за риска при инвестиция в съответния вид имоти.

Директна капитализация се прилага, когато се оценява имот, използван изцяло или предимно от своя собственик. В такива случаи се изчислява какъв би бил потенциалният наем за сграда с подобни характеристики, местоположение, достъп и представителност. Така се пресмятат потенциалните годишни приходи, ако имотът се отдаваше под наем. След приспадането на оперативните разходи по обслужването и поддръжката на подобна сграда се получава потенциалната оперативна печалба от имота. Тази печалба се капитализира посредством нормата на капитализация за подобен вид и клас имоти.

Дисконтираните парични потоци се използват като техника за оценяване в случаите, когато обектът на оценката е сграда, която предлага площи под наем. Обикновено се правят 10-годишни прогнози за бъдещата оперативна печалба и за паричните потоци от имота.

След като се дисконтира с подходяща норма на капитализация, се получава стойността на сградата по метода на приходите.

Заклучения на база прилаганите методи

Стойностите, определени по избраните методи, образуват ценови диапазон, в рамките на който попада най-вероятната пазарна стойност (ПС) на оценявания имот. Тя се определя с помощта на експертни тегловни коефициенти на влияние на отделните методи на оценяване и отразяват експертно:

- Моментното състояние на дадения местен пазар на недвижими имоти (търсене/ предлагане – честота на сделките) в даденото населено място/местност и в конкретния район на оценявания имот;
- Комплексното влияние на външните (икономически) фактори в съчетание с вътрешните качества и характеристики на самия имот, а също така и предназначението на оценката.

16.5.7.2. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ СОБСТВЕНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 31.12.2018 г., ДАТАТА НА ПОСЛЕДНИЯ ИЗГОТВЕН ОДИТИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2018 г., ПО ОБЕКТИ:

гр. София, землището на с. Обеля, район Връбница - ПИ	
Датата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	28.02.2019
Датата, на която е извършена оценката	05.03.2019
Всички необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти	<ol style="list-style-type: none">1. Нотариален Акт за покупко-продажба на НИ № 80 том IV р. № 12619 дело № 637/2008 г.2. Нотариален Акт за покупко-продажба на НИ № 83 том I р. № 02216 дело № 78/2008 г.3. Нотариален Акт за покупко-продажба на НИ № 181 том VI р. № 16436 дело № 1085/2007г.4. Нотариален Акт за покупко-продажба на НИ № 182 том VI р. № 16437 дело № 1086/2007г.

	<p>5. Нотариален Акт за покупко-продажба на НИ № 184 том VI р. № 16454 дело № 1088/2007г.</p> <p>6. Скица на ПИ № 15-192909-20.4.2016 г.</p>
Методите, използвани за оценка на недвижимите имоти и сумите, на които се оценяват	Съгласно Сравнителен Подход – стойност 512 600 евро
Пазарна стойност на недвижимия имот съгласно оценка	1 002 600 лева (пазарна стойност на ПИ, EUR/м2 – на база оценка 67 евро)
Стойност на недвижимия имот съгласно годишен финансов отчет към 31.12.2018 г.	1 002 600 лева
Сравнителна информация за пазарните цени на подобни недвижими имоти	<p>Аналог 1 – 69 евро/м2</p> <p>Аналог 2 – 66 евро/м2</p> <p>Аналог 3 – 97 евро/м2</p> <p>Аналог 4 – 63 евро/м2</p> <p>Аналог 5 – 65 евро/м2</p>

Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ

с. Леденик , обл. Велико Търново – ПИ, Автосалон, автосервиз, тенекеджийска работилница, магазин за авточасти и кафе	
Датата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	28.01.2019
Датата, на която е извършена оценката	05.02.2019
Всички необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти	<p>1. Нотариален акт №52, том.3, рег. 1106, дело №570/07.02.2008г. изд. от СВ - гр. Велико Търново;</p> <p>2. Скица на ПИ № 15-799860/31.10.2018г;</p> <p>3. Скица на сграда № 15-799860/31.10.18г и № 15-799866/31-10-18г на СГКК – гр. Велико Търново;</p> <p>4. Удостоверение № 25/18.02.2010г за въвеждане в експлоатация на строеж, издадено от Община Велико Търново;</p> <p>5. Удостоверение № 132/16.09.2010г за въвеждане в експлоатация на строеж, издадено от Община Велико Търново.</p>
Методите, използвани за оценка на недвижимите имоти и сумите, на които се оценяват	<p>Съгласно Разходен подход – стойност на целия обект 925 100 евро;</p> <p>Съгласно Сравнителен Подход – стойност на целия обект 940 500 евро.</p>
Пазарна стойност на недвижимия имот съгласно оценка	<p>1 839 380 лева, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Земя - 331 105 лева, - Сгради - 1 508 275 лева <p>(пазарна стойност на целия обект EUR/м2 – на база оценка 479 евро)</p>
Стойност на недвижимия имот съгласно годишен финансов отчет към 31.12.2018 г.	<p>1 839 380 лева, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Земя - 331 105 лева, - Сгради - 1 508 275 лева
Сравнителна информация за пазарните цени на подобни недвижими имоти	<p><u>Аналог само Земя:</u></p> <p>Аналог 1 – 25 евро/м2</p> <p>Аналог 2 – 25 евро/м2</p>

	<p>Аналог 3 – 25 евро/м2 Аналог 4 – 12 евро/м2 Аналог 5 – 28 евро/м2 <u>Аналог цял обект:</u> Аналог 1 – 513,51 евро/м2 Аналог 2 – 520,26 евро/м2 Аналог 3 – 601,52 евро/м2 Аналог 4 – 617,19 евро/м2 Аналог 5 – 610,17 евро/м2</p>
--	---

Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ

<p>гр. София, ул. Илия Бешков № 2 - Изложбена зала (Шоурум), Производствено хале, Складове, Блок А, Б, В и Г, УПИ</p>	
Датата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	13.02.2019
Датата, на която е извършена оценката	14.02.2019
Всички необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти	1. Нотариален Акт за покупко - продажба на недвижими имоти № 36, том I, рег. № 1645, дело № 33/2013 г.
Методите, използвани за оценка на недвижимите имоти и сумите, на които се оценяват	<p>Съгласно оценка на Парцел по сравнителен подход – стойност 1 807 600 евро; Съгласно Сравнителен Подход – стойност на целия обект 4 764 000 евро; Съгласно Разходен подход – стойност за целия обект 4 744 600 евро; Съгласно Приходен подход – стойност на целия обект 4 656 700 евро.</p>
Пазарна стойност на недвижимия имот съгласно оценка	<p>9 317 600 лева, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Земя - 3 535 358 лева, - Сгради - 5 782 242 лева <p>(пазарна стойност на целия обект EUR/м2 – на база оценка 736 евро)</p>
Стойност на недвижимия имот съгласно годишен финансов отчет към 31.12.2018 г.	<p>9 317 600 лева, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Земя - 3 535 358 лева, - Сгради - 5 782 242 лева
Сравнителна информация за пазарните цени на подобни недвижими имоти	<p><u>Аналог само Земя:</u> Аналог 1 – 250 евро/м2 Аналог 2 – 127 евро/м2 Аналог 3 – 278 евро/м2 Аналог 4 – 163 евро/м2 Аналог 5 – 124 евро/м2 <u>Аналог обект автосервиз</u> Аналог 1 – 1001 евро/м2 Аналог 2 – 875 евро/м2 Аналог 3 – 1250 евро/м2 Аналог 4 – 1100 евро/м2 Аналог 5 – 1 044 евро/м2 <u>Аналог производствено складови и офис площи</u> Аналог 1 – 882 евро/м2 Аналог 2 – 583 евро/м2 Аналог 3 – 450 евро/м2 Аналог 4 – 688 евро/м2</p>

	Аналог 5 – 860 евро/м2
--	------------------------

Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ

гр. Бургас - Автосервизна складова база, УПИ (имота е продаден към 30.09.2019 г. - датата на последния изготвен неодитиран междинен финансов отчет)	
Датата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	29.01.2019
Датата, на която е извършена оценката	04.03.2019
Всички необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти	<ol style="list-style-type: none"> 1. Нотариален акт за покупко-продажба №144, том 22, рег.№7208, дело №3812/2013г. 2. Скица на ПИ 15-9240549/11.12.2018 г. 3. Скица на сграда 15-924059/11.12.2018 г. 4. Разрешение за строеж 0-28/20.3.2008 г. 5. УВЕ 79/27.4.2010 г.
Методите, използвани за оценка на недвижимите имоти и сумите, на които се оценяват	<p>Съгласно Разходен подход – стойност на целия обект 946 200 евро;</p> <p>Съгласно Сравнителен Подход – стойност на целия обект 1 331 000 евро;</p> <p>Съгласно Приходен подход – стойност на целия обект - 1 248 700 евро.</p>
Пазарна стойност на недвижимия имот съгласно оценка	<p>2 522 800 лева, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Земя - 290 800 лева, - Сгради - 2 232 000 лева <p>(пазарна стойност на целия обект EUR/м2 – на база оценка 526 евро)</p>
Стойност на недвижимия имот съгласно годишен финансов отчет към 31.12.2018 г.	<p>2 522 800 лева, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Земя - 290 800 лева, - Сгради - 2 232 000 лева
Сравнителна информация за пазарните цени на подобни недвижими имоти	<p><u>Аналог само Земя:</u></p> <p>Аналог 1 – 95 евро/м2</p> <p>Аналог 2 – 90 евро/м2</p> <p>Аналог 3 – 100 евро/м2</p> <p>Аналог 4 – 111 евро/м2</p> <p>Аналог 5 – 100 евро/м2</p> <p><u>Аналог цял обект:</u></p> <p>Аналог 1 – 639,17 евро/м2</p> <p>Аналог 2 – 486,49 евро/м2</p> <p>Аналог 3 – 550,00 евро/м2</p> <p>Аналог 4 – 538,46 евро/м2</p>

Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ

гр. Варна, ЗПЗ – Апартамент, Офис 1 - 2 етаж, Офис 2 - 2 етаж, Шоурум 1 етаж, Склад 1 етаж, Автосервиз и обслужващи помещения, УПИ (имота е продаден към 30.09.2019 г. - датата на последния изготвен неодитиран междинен финансов отчет)	
Датата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	31.01.2019
Датата, на която е извършена оценката	28.02.2019
Всички необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти	<ol style="list-style-type: none"> 1. НОТАРИАЛЕН АКТ за покупко-продажба на недвижими имоти № 90, том 3, рег. № 9029, дело № 396/2013 г.

Методите, използвани за оценка на недвижимите имоти и сумите, на които се оценяват	Съгласно Разходен подход – стойност на целия обект 976 900 € евро; Съгласно Сравнителен Подход – стойност на целия обект 986 200 евро.
Пазарна стойност на недвижимия имот съгласно оценка	1 928 840 лева, в т.ч.: - Земя - 153 728 лева, - Сгради - 1 775 111 лева (пазарна стойност на целия обект EUR/м2 – на база оценка 766 евро)
Стойност на недвижимия имот съгласно годишен финансов отчет към 31.12.2018 г.	1 928 840 лева, в т.ч.: - Земя - 153 728 лева, - Сгради - 1 775 111 лева
Сравнителна информация за пазарните цени на подобни недвижими имоти	Аналог търговска част: Аналог 1 – 1 187 евро/м2 Аналог 2 – 960 евро/м2 Аналог 3 – 773 евро/м2 Аналог 4 – 820 евро/м2 Аналог 5 – 1 179 евро/м2 Аналог офисна част: Аналог 1 – 1 000 евро/м2 Аналог 2 – 565 евро/м2 Аналог 3 – 561 евро/м2 Аналог 4 – 553 евро/м2 Аналог 5 – 1 367 евро/м2 Аналог производствено складова част: Аналог 1 – 621 евро/м2 Аналог 2 – 450 евро/м2 Аналог 3 – 450 евро/м2 Аналог 4 – 972 евро/м2 Аналог 5 – 701 евро/м2

Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ

Подробна информация за притежаваните от „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е предоставена в т. 14.5.3. „Описание на недвижимите имоти, допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация“.

14.5.8. ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА НЕПЛАТЕНИТЕ НАЕМИ, ЛИЗИНГОВИ И АРЕНДНИ ВНОСКИ ОТ ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА ВЗЕМАНИЯТА, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ВСИЧКИ СКЛЮЧЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО СПОРАЗУМЕНИЯ ЗА НАЕМ, ЛИЗИНГ И АРЕНДА.

- Към датата на изготвяне на последния одитиран годишен финансов отчет – 31.12.2018 г.:

Относно всички дължими към 31.12.2018 г. наеми и лизингови вноски по договори за неземеделски имоти - Дружеството е получило 89,62% от дължимите за 2018 г. наеми по договори за неземеделски имоти.

Относно всички дължими към 31.12.2017 г. неплатени наеми и лизингови вноски по договори за неземеделски имоти - Дружеството е получило към 31.12.2018 г. 100,00% от тях.

N по ред	Несъбрани вземания от дейността	Към 31.12.2018 г. в хил. лв.	% спрямо общата стойност на вземанията към 31.12.2018 г.
1	Неплатени наеми	161	79,31%
2	Неплатени лизингови	0	0.00%

3	Неплатени наеми имоти	0	0.00%
	Неплатени общо:	161	
	Обща стойност на вземанията към 31.12.2018 г.:	203	

Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ

- Към датата на изготвяне на последния неаудитиран междинен финансов отчет – 30.09.2019 г. и към датата на Проспекта:

Относно всички дължими за периода от 1 януари до 30.09.2019 г. и към датата на Проспекта наеми и лизингови вноски по договори за неземеделски имоти - Дружеството е получило 67,72% от тях, съответно неплатените възлизат на 32,28%;

Относно всички дължими към 31.12.2018 г. неплатени наеми и лизингови вноски по договори за неземеделски имоти - Дружеството е получило към настоящия момент 100,00% от тях.

№ по ред	Несъбрани вземания от дейността	Към 30.09.2019 г. в хил. лв. и към датата на Проспекта	% спрямо общата стойност на вземанията към 30.09.2019 г.
1	Неплатени наеми	304	25,17%
2	Неплатени лизингови	0	0.00%
3	Неплатени наеми имоти	0	0.00%
	Неплатени общо:	304	
	Обща стойност на вземанията към 30.09.2019 г. и датата на Проспекта:	1 208	

Източник: „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ

14.6. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

14.6.1. НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, ТЕЛЕФОН, ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС И ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦА

Банка-депозитар на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е „Юробанк България“ АД с наименование „Българска пощенска банка“ АД.

„Юробанк България“ АД (Банката), е акционерно дружество, регистрирано съгласно българското законодателство и учредена със седалище в Република България на 2 април 1991 г.

„Юробанк България“ АД, е петата по активи банка в България, с широка клонова мрежа в цялата страна и значителна клиентска база от граждани, фирми и институции. „Юробанк България“ АД извършва банкиране на дребно, корпоративно и инвестиционно банкиране на територията на Република България.

„Юробанк България“ АД притежава актуализиран пълен лиценз със заповед № РД22-2252/16.11.2009 г. за извършване на банкова дейност, издаден от Българска народна банка.

Дейността на Банката се регулира от приложимото законодателство за кредитните институции и инвестиционните посредници. Основните надзорни органи на банката депозитар са Българска народна банка (БНБ) и Комисията за финансов надзор (КФН).

„Юробанк България“ АД е член на основаната през 1990 г. „Юробанк Груп“. „Юробанк Груп“ е динамична банкова организация, която оперира в шест страни, притежава общо активи в размер на 62,4 млрд. евро и 13 762 служители.

Данни за банката депозитар:

Седалище и адрес на управление - п.к. 1766 гр. София, ул. „Околовръстен път“ 260, Офис парк Пощенска банка;

Единен идентификационен номер (ЕИК): 000694749;

тел: (+359 2) 816 60 00;

факс (+359 2) 988 81 10;

e-mail corpbanking@postbank.bg;

интернет страницата www.postbank.bg

14.6.2. СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА СКЛЮЧЕН МЕЖДУ ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И БАНКАТА ДОВЕРЕНИК, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ.

Договорът за депозитарни услуги между „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ и „Юробанк България“ АД е сключен на 10.04.2013 г. и съгласно чл.12 Договорът се сключва за срок от една година от датата на подписването му. Съгласно чл.13 от Договора, ако до 60 (шестдесет) календарни дни преди изтичане на срока на действие на договора нито една от страните не изяви писмено желание за прекратяването му, той се счита автоматично продължен за същия срок и при същите условия. Правилото за автоматичното продължаване на срока на договора се прилага многократно във времето – при изтичането на всеки едногодишен период. Договорът за депозитарни услуги предвижда следните задължения на банката-депозитар и „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ:

„Юробанк България“ АД (Банката-Депозитар) се задължава:

- Да съхранява всички активи, предмет на настоящия договор и да открие при себе си необходимите сметки на Възложителя за различните видове безналични финансови инструменти;
- Да приема паричните средства на Възложителя и да съхранява същите в открити на негово име сметки;
- Да приема на съхранение наличните финансови инструменти и удостоверителните документи за безналичните финансови инструменти, притежавани от Възложителя;
- Да извършва възложените й съгласно условията на този договор действия с грижата на добър търговец на основата на взаимно доверие, конфиденциалност на информацията и при спазване на нормативните изисквания и като се ръководи от интересите на Възложителя, които предпочита пред своите собствени интереси, включително и при съхранение на поверените й активи, включително:
- Да осигури плащанията, свързани със сделки с активите на Възложителя, да бъдат извършвани в рамките на нормативно определените срокове, освен ако насрещната страна е неизправна или са налице достатъчно основания да се смята, че е неизправна;
- Да се разпорежда с поверените й активи на Възложителя като извършва операции с паричните средства и дейност по администриране и разплащане на сделките с финансови инструменти от името и за сметка на Възложителя по сметките му за парични средства и за финансови инструменти само по нареждане на следните оправомощени лица: лицата, на които е възложено представителството на Възложителя, вписани в Търговския регистър като такива, или други изрично упълномощени лица и при условие, че нарежданията са съобразени изцяло с условията, предвидени в Устава на Възложителя, проспекта за публично предлагане на ценни книжа на Възложителя, императивните изисквания, установени в ЗДСИЦ, ЗДКИСДПКИ, ЗППЦК подзаконовите нормативни актове по прилагането им, и уговореното в настоящия договор;
- Да осигурява събирането и използването на приходите на Възложителя да бъде в съответствие с нормативните разпоредби, Устава на Възложителя и издаденият от него проспект, както и да не

изпълнява нареждане, което може да доведе до нарушаване на ограниченията за използване на паричните средства на Възложителя съгласно действащото законодателство и Устава на Възложителя, в това число да следи дали възнаграждението на обслужващото дружество е изчислено и изплатено в съответствие с Устава на Възложителя и дали са спазени ограниченията за разходите за управление на Възложителя съгласно разпоредбите на Устава му;

- Да уведомява писмено Възложителя в срок от три работни дни, ако спрямо нея бъде приложена принудителна административна мярка от страна на БНБ, която прави невъзможно изпълнението на задълженията по настоящия договор;
- Да уведомява незабавно Възложителя, когато е отказала да изпълни отправено до нея нареждане, поради противоречие със закона, Устава, издаденият от Възложителя проспект или с настоящия договор;
- Да предава чрез упълномощен служител на посочени от Възложителя лица и приема от тях всякакви документи и информация, свързани с дейността на Възложителя, съгласно инструкциите на последния и/или изискванията на съответните нормативни или други актове, а ако такива инструкции или изисквания няма – в разумен срок от тяхното получаване;
- Да изготвя месечен отчет за поверените ѝ активи и извършените операции във връзка с тях;
- Да извършва всички плащания за сметка на Възложителя при спазване на условията, предвидени в закона, Устава на Възложителя и издадения от него проспект;
- Да спазва всички задължения, които са ѝ вменени по силата на чл. 9, ал. 4 от ЗДСИЦ във връзка с чл. 28 и глава пета от ЗДКИСДПКИ.

„Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ (Възложителя) се задължава:

- Да открие необходимите банкови сметки при Банката-Депозитар;
- Своевременно да предоставя паричните средства и придобитите финансови инструменти на съхранение в Банката-Депозитар;
- Да предостави на Банката-Депозитар копие от Устава си, от проспекта и от договорите с обслужващото/ите дружество/а, с инвестиционните посредници и други договори, съгласно изискванията на закона, както и да уведомява Банката-Депозитар за промени в тези актове и при прекратяване или разваляне на тези договори;
- Да извършва всички правни и фактически действия, необходими за изпълнението на настоящия договор;
- Да предоставя на Банката-Депозитар всички допълнителни документи и информация, необходими за изпълнението на този договор;
- Да уведоми незабавно Банката-Депозитар при възникване на основание за прекратяване на Възложителя като търговско дружество, за отнемане на лиценза му за извършване на дейност като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, както и когато е започнало производство по обявяването му в несъстоятелност или при разваляне на договор с обслужващо дружество и/или инвестиционен посредник;
- Да заплаща на Банката-Депозитар дължимото възнаграждение съгласно сроковете и условията на настоящия договор;
- Да предостави на Банката-Депозитар съгласие за директен дебит във връзка с плащанията по сделки за закупуване на финансови инструменти;

- Да уведомява Банката-Депозитар в срок от три работни дни, ако спрямо него бъдат наложени административни наказания и принудителни административни мерки.

14.6.3. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

Договорът за депозитарни услуги може да се прекрати в следните случаи:

- По взаимно съгласие на Страните, изразено в писмен вид;
- Едностранно от всяка от Страните, с тримесечно писмено предизвестие;
- При прекратяване на Възложителя, включително и при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
- При отнемане на лиценза, откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност на Банката-Депозитар, както и в случаите, когато Банката-Депозитар престане да отговаря на някои от изискванията, посочени в чл. 35 от ЗДКИСДПКИ;
- При отнемане от страна на КФН на лиценза на Възложителя за извършване на дейност като акционерно дружество със специална инвестиционна цел.

14.7. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

14.7.1. НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, НОМЕР И ПАРТИДА НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР, ЕДИНЕН ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД

„Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ през месец януари 2013 г. е сключило договор по смисъла на чл. 18 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (като ефективно договорът е влязъл в сила месец април 2013 г.) за обслужващо дружество с фирма „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД. Срокът на договора е безсрочен.

„Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД е учредено в гр. София на 8 февруари 2008 г. като еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано в Търговския регистър на 03.04.2008 г. с номер на вписване 20080403123620 и с Единен идентификационен номер (ЕИК) 200075332. Седалището и адресът на управление на дружеството е гр. Етрополе, 2180, ул. „Мико Лалов“ № 4. Капиталът на дружеството е в размер на 4 865 511.00 лв.

Предмет на дейност на обслужващото дружество е: покупка, строителство и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, търговско представителство и посредничество на местни и чуждестранни лица, рекламна, комисионна дейност, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

Основната дейност на „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД е извършването на следните услуги:

- строителство;
- сделки с недвижими имоти на територията на Р. България и в чужбина;
- консултации относно недвижими имоти;
- посредничество при сделки с недвижими имоти;
- консултации относно финансиране и обезпечение на средства с недвижими имоти;
- техническа поддръжка и управление на недвижими имоти.

„Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД е вписан в Централния професионален регистър на строителя, притежава издадено Удостоверение № I – TV 015148 и Талон № I – TV 05, с валидност 30.09.2020 г.

14.7.2. КРАТКА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНИЯ ОПИТ НА ДРУЖЕСТВОТО

„Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД има капацитет за изпълняване на дейностите по строителство, управление, експлоатация и поддръжка на недвижими имоти и по воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция на дружество със специална инвестиционна цел. „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД разполага с квалифициран персонал с опит в строителството, счетоводството, управлението и поддръжката на недвижими имоти, който познава както особеностите на българския пазар на недвижими имоти, така и на световните пазари. В дружеството има назначени 29 души персонал.

Дейността на „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД е разделена на две основни направления, а именно:

Първото направление обхваща дейностите по обслужване и управление на оперативната дейност на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ изразяваща се съгласно подписания между страните договор в следното:

- Изготвяне на предложения, включително и ценови, за покупка и продажба на недвижими имоти в съответствие с инвестиционните цели на Емитента, включително извършва цялостната подготовка на сключването на сделки за покупка или продажба на недвижими имоти, водене на преговори с потенциални продавачи или купувачи на недвижими имоти, проучване на статута на набелязаните за покупка недвижими имоти и липсата или наличието на тежести, или правни ограничения, идентификация на собствениците, събиране на цялата документация с цел сключване на прехвърлителна сделка при покупка или продажба;
- Извършва подготвителни работи с цел сключване на договори за отдаване под наем или аренда на недвижими имоти собственост на Емитента, включително контрол върху изпълнението на тези договори, събиране на дължимите по тях възнаграждения, прекратяване на договорите и реализиране на отговорността по тях в случай на неизпълнение, и дейността по принудително събиране на вземания, произтичащи от тези договори;
- Изпълнява дейностите по управление и поддръжка на недвижимите имоти собственост на Емитента, които не са отдадени под наем или аренда;
- Съдейства на оценителите при извършването на първоначална и последваща оценка на имотите;
- Извършва постоянно наблюдение и анализ на пазара на недвижими имоти и земеделски земи и представя необходимата информация и предложения необходими за реализация на инвестиционните му цели;
- Подготвя необходимите документи и материали във връзка с емитирането на ценни книжа или сключването на договор за заем с банка;
- Поддържа и съхранява отчетността и кореспонденцията, включително и разкрива съответната информация за Емитента в предвидените от нормативните актове случаи;
- Управлява рекламната и маркетингова дейност;
- Управлява дейността по администриране на акциите на Емитента.

Второто направление, в която оперира „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД е строителство, ремонт и поддръжка на недвижими имоти. Дружеството има голям опит в това направление и съдейства активно на Емитента по отношение на управление на недвижимите му имоти, извършва строежи, ремонти и подобрения в тях като организира, ръководи и осигурява извършването на необходимите проектни, архитектурни и строителни дейности в съответствие с конкретни поръчки и указания дадени от „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ. „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД има множество договори с други клиенти за строителство, ремонт и поддръжка на офис сгради и търговски обекти.

14.7.3. СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА СКЛЮЧЕН МЕЖДУ ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ.

„Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД има право на годишно възнаграждение в размер на 0,4% от средната годишна стойност на активите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ. Договорено е ограничение на възнаграждението, което на годишна база не може да надхвърля 5% от средногодишната стойност на активите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ съгласно чл. 49, ал. 2 от Устава на Дружеството и при спазване на чл. 10 от същия Устав.

Договорени са следните условия за прекратяване на договора с обслужващото дружество, а именно: по взаимно съгласие на страните; при откриване на производство по несъстоятелност на една от страните; при вземане на решение за прекратяване на една от страните като юридическо лице, включително без ликвидация, в резултат на преобразуване; с отнемането на лиценза от КФН на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел; с 3-месечно писмено предизвестие от една от страните; с писмено предизвестие с незабавен ефект поради виновно неизпълнение на задълженията на някоя от страните.

14.8. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Дружествата със специална инвестиционна цел са длъжни да извършват оценки на недвижимите имоти, както преди тяхното придобиване, така и последващи оценки в края на всяка финансова година или при настъпване на друг съществен фактор.

14.8.1. ОЦЕНКА ПРЕДИ ПОКУПКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Преди придобиване на недвижими имоти дружеството със специална инвестиционна цел възлага оценяването им на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област.

Оценката не може да бъде възложена на лице, което:

1. притежава пряко или непряко акции в дружеството със специална инвестиционна цел;
2. е член на съвета на директорите на дружеството със специална инвестиционна цел;
3. е свързано лице с член на съвета на директорите или с лице, което притежава пряко или непряко повече от 5 на сто от акциите на дружеството със специална инвестиционна цел;
4. е продавач на недвижимия имот, член на управителен или контролен орган, съдружник или акционер в продавача, както и свързано лице с продавача, с член на управителния или контролния му орган, с негов съдружник или акционер;
5. може да бъде повлияно от друга форма на зависимост или конфликт на интереси.

Оценителите отговарят за вредите, виновно причинени на дружеството или на негови акционери, които произтичат от тяхна неточна оценка.

Цените, по които дружеството със специална инвестиционна цел придобива недвижими имоти, не могат да бъдат значително по-високи, а цените, по които ги продава - значително по-ниски от направената оценка, освен при изключителни обстоятелства. В този случай лицата, които управляват и представляват дружеството, трябва да обяснят действията си в следващия периодичен отчет.

14.8.2. ПОСЛЕДВАЩА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Притежаваните от дружеството със специална инвестиционна цел недвижими имоти се оценяват към края на всяка финансова година или при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлация, определен от Националния статистически институт.

Оценките се представят във финансовите отчети на дружеството със специална инвестиционна цел в съответствие с изискванията на счетоводното законодателство.

14.8.3. ИМЕНА НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ ЗА ПРЕХОДНИТЕ 3 ГОДИНИ. КРАТКА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНАТА КВАЛИФИКАЦИЯ И ОПИТ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ

През последните три години Дружеството е ползвало услугите на следните оценители на недвижими имоти:

- **„КОНСУЛТ 23“ ЕООД**, ЕИК 201608783 чрез оценителя **ДИНКО РАДКОВ ТОДОРОВ** – независим оценител на търговски предприятия и вземания и на недвижими имоти.

Динко Тодоров е сертифициран оценител на търговски предприятия и вземания и на недвижими имоти от 07/1997 до момента. Вписан е в Регистъра на независимите оценители, член на Камарата на независимите оценители в България, Председател на Контролния съвет на Национално сдружение недвижими имоти (НСНИ).

Образование: магистър по финанси (УНСС - София), специализирал в Международен банков институт (сертифициран основен курс към „ПРОГРАМА ПО БАНКИ И ФИНАНСИ“, с подкрепата на UK Department for International Development, под надзора на Institute of Financial Services - London), сертифициран инвестиционен консултант (сертификат от КФН), сертифициран медиатор (сертификат от Министерство на правосъдието). Изготвял е оценителски доклади за банкови и застрахователни институции, сред които Насърчителна банка АД (понастоящем ББР), Инвестбанк АД, Райфайзенбанк (България) ЕАД, Банка ДСК, Банка Пиреос България, Алианц банк България, Пощенска банка, Първа инвестиционна банка, Търговска банка Д, УниКредит Булбанк, корпоративни клиенти, юридически и физически лица. Дългогодишен партньор на най-голямата оценителска фирма в България - АДВАНС АДРЕС ЕКСПЕРТНИ ОЦЕНКИ ЕООД, понастоящем на АРКО ИМОТИ ЕООД.

- **АРКО ИМОТИ ЕООД (ARCO REAL ESTATE)**, ЕИК 175104569 – агенция за недвижими имоти, която оперира в България от 2006 г. и предлага широка гама от брокерски, оценителски и консултантски услуги на пазара.

„Арко имоти“ ЕООД съдейства в целия процес по покупка или продажба на недвижими имоти. „Арко имоти“ ЕООД е част от Arco Vara Group – водеща група компании в областта на недвижимите имоти. Основана през 1992 г. в Естония, днес компанията е най-големият доставчик на услуги за имоти в балтийските държави с офиси в няколко страни. С повече от 20 години опит в сферата на недвижимите имоти и солидно регионално присъствие Arco Vara Group разчита на едinodeйствието на своите подразделения за услуги, инвестиции и строителство, за да поддържа статут на лидер в отрасъла. Компанията разполага с професионален и опитен екип, посветен на задоволяването на нуждите на всички инвеститори, клиенти и партньори.

Екипът на „Арко имоти“ ЕООД се състои от над 50 оценителя със сертификати за различни видове активи – както за недвижими имоти, така и за земеделски земи и трайни насаждения, дълготрайни материални активи, търговски предприятия и вземания и интелектуална собственост.

На територията на страната „Арко имоти“ ЕООД има установени отношения с УниКредит Булбанк, Обединена Българска Банка, Пощенска банка, Алианц банк България, Токуда Банк, Първа инвестиционна банка, ТБИ Банк, Общинска банка, Банка Пиреос България и други, а в Балтийския регион обслужва най –

www.bulland.bg

големите банки, работещи на местния пазар – Swedbank, SEB Bank, Nordea Bank, DNB Bank, UniCredit Group. Клиенти на компанията са ЕВН България Електроразпределение ЕАД, МВР, Министерство на младежта и спорта, Хюндай Хеви Индъстрис Ко. България и други.

- **„Кепитъл Консултантс“ ЕООД**, ЕИК 125021633, оценителска компания, специализирана в изготвяне на оценки, анализи и консултации в областта на недвижимите имоти и корпоративните финанси.

„Кепитъл Консултантс“ ЕООД е извършвала оценки на земеделските земи собственост на Емитента, чрез сертифицираният оценител Диляна Иглева:

- Диляна Иглева е Управляващ партньор с над 20 годишен опит в сферата на счетоводството, банковото дело застрахователния и консултантски бизнес. Сертифициран оценител от Камара на независимите оценители в България с правоспособност за Оценка на Недвижими имоти и Оценка на Земеделски земи и трайни насаждения.

Управител и едноличен собственик на „Кепитъл Консултантс“ ЕООД е Росен Иглев. Той има повече от 22 годишен опит в областите: счетоводство, корпоративни финанси, банково дело и консултантски бизнес. Сертифициран оценител от Камара на независимите оценители в България с правоспособност за Оценка на Недвижими имоти, Оценка на машини и съоръжения и Оценка на Търговски предприятия и Вземания. Синдик на редица предприятия обявени в несъстоятелност. Специализации в областта на антикризисно управление, оздравяване и реструктуриране на компании.

„Кепитъл Консултантс“ ЕООД е на пазара на оценителски услуги повече от петнадесет години. Фирмата работи с клиенти като: Лукойл Нефтохим Бургас, Лукойл България, Литаско, KODAK, KPMG, С.О.К. КАМЧИЯ, и стотици институционални и корпоративни клиенти и др. Компанията извършва оценки на недвижими имоти (жилищни имоти, нежилищни имоти, индустриални имоти, поземлени имоти, имоти – архитектурни паметници), оценки на земеделски земи (земеделски земи, трайни насаждения (овощни градини, лозя, градини засети с многогодишни растения и др.)), Оценки на Машини и Съоръжения (производствено оборудване, превозни средства, поточни и транспортни линии, електронни устройства, специализирана апаратура, обслужващи системи и инсталации), оценки на Търговски предприятия и Вземания (оценка на бизнеса, оценка на собственият капитал, мажоритарни и миноритарни дялове, бизнес планове, оздравителни планове, анализ на инвестиционни проекти).

14.9. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

При осъществяване на дейността си Емитентът има наложени ограничения относно максимално допустим размер на разходите за управление на дружеството.

Съгласно чл. 10 от Устава на Дружеството максималният годишен размер на разходите за управление на дружеството, които представляват всички разходи за управлението и обслужването, включително разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, както и разходите за възнаграждение на обслужващите дружества, регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят 7 (седем) на сто от средногодишната стойност на активите на Дружеството по неговия баланс.

14.9.1. МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Максималният размер на разходите за управление на дружеството са регламентирани в чл. 10 от Устава на Дружеството. Максималният годишен размер на разходите за управление на дружеството, които представляват всички разходи за управлението и обслужването, включително разходите за възнаграждения на членовете на съвета на директорите на дружеството, както и разходите за възнаграждение на

обслужващите дружества, регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят 7 (седем) на сто от средногодишната стойност на активите на дружеството по неговия баланс.

14.9.2. ПОКАЗВАНЕ НА СУМИТЕ ИЛИ МЕТОДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА

Сумите или метода за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите и на обслужващите дружества се определят съгласно чл. 46, ал. 1 от Устава на Дружеството.

ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Месечното възнаграждение на членовете на Съвета на директорите не може да бъде по-високо от 3 (три) средни работни заплати за сектор Финансови и застрахователни дейности.

Конкретният размер на възнагражденията по чл. 46. (1) от Устава се определят от Общото събрание на акционерите, а възнаграждението на изпълнителния член от Съвета на директорите, при спазване на ограниченията по чл.10 от Устава.

ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

Размерът на възнагражденията на обслужващите дружества съгласно чл. 49. (1) не може да надхвърля обичайното за съответните услуги. Размерът на възнаграждението на обслужващо дружество е обосновано с оглед на характера и обема на възложената работа, и пазарните условия в страната и се определя по решение на Съвета на директорите. Конкретният размер се определя в договорите между обслужващите дружества и дружеството със специална инвестиционна цел и се съобразява с пазарните цени. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на разпоредбата на чл. 10 от Устава.

Общия годишен размер на възнагражденията на обслужващото дружество не може да надхвърли 5 (пет) на сто от средногодишната стойност на активите на дружеството със специална инвестиционна цел по неговия баланс при спазване на ограниченията и на чл.10 от Устава.

Обслужващо дружество не може да прихваща срещу своето възнаграждение парични средства на дружеството със специална инвестиционна цел.

Към датата на Проспекта обслужващо дружество „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД съгласно Анекс №3 от 01.05.2017 г. има право на годишно възнаграждение в размер на 0,4% /нула цяло и четири процента/ от средната годишна стойност на активите на АДСИЦ при спазване на ограниченията на чл.10 и правилата по чл. 49 от устава на Дружеството.

XV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЯ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

В настоящия Проспект не са включени изявления и/или доклади, изготвени от външни консултанти или експерти, различни от отговорните за информацията в Проспекта лица, посочени в т. 1. „Отговорни лица” от този документ, докладите на одиторите на Емитента, които са показани в т. 11.1. „Одитирана финансова информация“, и докладите на оценителите на недвижими имоти показани в т. 14.5.7. „Оценка на недвижимите имоти“.

Настоящият Проспект включва само информация, която е предоставена от Емитента или е събрана от публични източници – Търговски регистър при Агенцията по вписванията (www.brra.bg), интернет страницата на Министерство на финансите на Република България (www.minfin.bg) и интернет страницата на Национален Статистически Институт (www.nsi.bg).

С подписа си на последната страница от този документ представителят на Емитента потвърждава, че информацията, получена от горепосочените публични източници е точно възпроизведена и че доколкото на Емитента е известно и може да се провери от информацията, публикувана от тези публични източници, не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

В настоящия документ не е включена финансова информация, различна от съдържащата се в одитираните финансовите отчети на Дружеството към 2017 г. и 2018 г. и в неодитираните междинните финансови отчети на Дружеството към 30.09.2018 г. и 30.09.2019 г.

XVI. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

ПО ВРЕМЕ НА ПЕРИОДА НА ВАЛИДНОСТ НА ПРОСПЕКТА ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ НА ХАРТИЕН НОСИТЕЛ С ОРИГИНАЛА НА НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ; ОСТАНАЛИТЕ ЧАСТИ НА ПРОСПЕКТА; УСТАВА НА ЕМИТЕНТА; ДОГОВОР ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ФУНКЦИЯТА „ДОВЕРЕНИК НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ“; ВСИЧКИ ДОКЛАДИ; ПИСМА И ДРУГИ ДОКУМЕНТИ; ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, В Т.Ч. ОДИТИРАНИ ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА 2017 Г. И 2018 Г., КАКТО И НЕОДИТИРАНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ КЪМ 30.09.2018 Г. И 30.09.2019 Г.; ОЦЕНКИ И ОТЧЕТИ, ОТНОСИМИ КЪМ ПРОСПЕКТА; УЧРЕДЕНАТА ГАРАНЦИЯ ЗА ОБЕЗПЕЧАВАНЕ НА ЕМИСИЯТА ОБЛИГАЦИИ - ИПОТЕКИ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ; КАКТО И ДРУГИТЕ ДОКУМЕНТИ, КЪМ КОИТО ТЕ ПРЕПРАЩАТ; КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ И ПО ЦЕЛИЯ ПРОСПЕКТ НА УКАЗАНИЯ АДРЕС ЗА КОРЕСПОНДЕНЦИЯ НА ЕМИТЕНТА.

СЛЕД ДОПУСКАНЕ НА ЕМИСИЯТА ОБЛИГАЦИИ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР, ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С УСТАВА НА ЕМИТЕНТА; ДОГОВОРА ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ФУНКЦИЯТА „ДОВЕРЕНИК НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ“; ВСИЧКИ ДОКЛАДИ, ПИСМА И ДРУГИ ДОКУМЕНТИ; ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ВСЯКАКВИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ТЯХ, ОЦЕНКИ И ОТЧЕТИ, ПОДГОТВЕНИ ОТ НЯКОЙ ЕКСПЕРТ ПО ИСКАНЕ НА ЕМИТЕНТА, ЧАСТ ОТ КОИТО Е ВКЛЮЧЕНА ИЛИ ПОСОЧЕНА В ПРОСПЕКТА, КАКТО И ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ НА ЕМИТЕНТА ОТ ДВЕТЕ ФИНАНСОВИ ГОДИНИ – 2017 Г. И 2018 Г., ПРЕДХОЖДАЩИ ПУБЛИКУВАНЕТО НА ПРОСПЕКТА И НЕОДИТИРАНАТА МЕЖДИННА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ 30.08.2018 Г. И 30.09.2019 Г., В ЕЛЕКТРОНЕН ВИД НА ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦАТА НА ДРУЖЕСТВОТО www.bulland.bg



„БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АД СИЦ
гр. София, бул. „Христофор Колумб“ №43
Тел.: (+359) 02 41 44 430
от 9.00 – 17.30 ч.
Лице за контакт: Николай Панайотов
Интернет адрес: www.bulland.bg
E-mail: info@bulland.bg

ХVII. ДЕКЛАРАЦИИ

Декларация от съставителя на настоящия документ:

Подписалият се по-долу, Николай Белинов Панайотов, като съставих настоящия Регистрационен документ, представляващ част II от Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации 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

Blue circular stamp of "BULLEND INVESTMENTS" AD, Sofia.

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

Подписалият се по-долу, Николай Белинов Панайотов, в качеството си на представляващ Емитента „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ, декларирам, че настоящият Регистрационен документ представляващ част II от Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации към 20.12.2019 г. съответства на изискванията на закона.

ЗА „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ:



Николай Панайотов
Изпълнителен директор

Blue circular stamp of "BULLEND INVESTMENTS" AD, Sofia.