

„БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АД СИЦ

Проспект за публично предлагане на корпоративни облигации (Допускане на дългови ценни книжа до търговия на регулиран пазар)

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

ISIN BG2100011191

Част III Документ за ценните книжа

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

Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публичното 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.

Този Документ за ценните книжа съдържа цялата информация за емисията, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително за основните рискове, свързани с предлаганите ценни книжа.

Този Документ за ценните книжа заедно с Регистрационния документ и Резюмето към тях представляват Проспект за публично предлагане на ценни книжа.

В интерес на инвеститорите е да се запознаят както с настоящия документ, така и с Регистрационния документ на Емитента, преди да вземат инвестиционно решение.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО ѝ 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. ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО УТВЪРЖДАВАНЕ НА КАЧЕСТВОТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИ КНИЖА.

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:

| | |
|--|------------------------------|
| ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОБЛИГАЦИОННАТА ЕМИСИЯ | 5 |
| I. ОТГОВОРНИ ЛИЦА | 10 |
| II. РИСКОВИ ФАКТОРИ | 11 |
| III. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ | 16 |
| 1. ИНТЕРЕСИ НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО | 16 |
| 2. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ПОСТЪПЛЕНИЯ | 16 |
| 3. НАЧИН НА ПОГАСЯВАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА ПО НАСТОЯЩАТА ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ | 19 |
| IV. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ/ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ | 20 |
| 1. Вид и клас на ценните книжа. Обща сума на ценните книжа, които се предлагат публично/допускат до търговия | 20 |
| 2. Законодателство | 20 |
| 3. Форма на ценните книжа | 21 |
| 4. Валута на емисията | 21 |
| 5. Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност, включително когато е приложимо, информация относно нивото на подчиненост на ценните книжа и потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС | 21 |
| 6. Права и задължения по ценните книжа | 22 |
| 7. Номинален лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва | 27 |
| 8. Дата на падежа и договорености за амортизация на заема | 29 |
| 9. Индикация за доходността | 30 |
| 10. Представителство на държателите на ценните книжа | 31 |
| 11. Решения, разрешения и одобрения | 35 |
| 12. Очаквана дата на емисията | 35 |
| 13. Ограничения върху свободната прехвърляемост | 35 |
| 14. Данъчно облагане | 37 |
| V. СРОКОВЕ И УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО | 41 |
| 1. Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането | 41 |
| 2. План за пласиране и разпределение | 42 |
| 3. Ценообразуване | 42 |
| 4. Пласиране и поемане | 43 |
| 5. Обстоятелства, при които предлагането може да бъде отменено или временно преустановено | 43 |
| VI. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ТЪРГОВИЯТА | 44 |
| VII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ | 45 |
| VIII. ОБЕЗПЕЧЕНИЕ | 45 |
| IX. ДЕКЛАРАЦИИ | ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED. |

ИНВЕСТИТОРИТЕ, ПРОЯВИЛИ ИНТЕРЕС КЪМ ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА МОГАТ ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ОРИГИНАЛА НА ДОКУМЕНТА ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА 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 (2) 9651444
от 9.00 – 17.30 ч.
Лице за контакт: Николай Панайотов
Интернет адрес: www.bulland.bg
E-mail: info@bulland.bg

Документът за ценните книжа , 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 СА РАЗГЛЕДАНИ ПОДРОБНО НА **СТР. 11** И СЛЕДВАЩИТЕ ОТ НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ.

ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОБЛИГАЦИОННАТА ЕМИСИЯ

| | |
|---|--|
| Емитент | „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АД СИЦ, гр. София, ЕИК 131471738 |
| Мениджър на първичното частно предлагане | Инвестиционен посредник „Евро-Финанс“ АД, гр. София, ЕИК 831136740 |
| Номер на емисията | Първа по ред |
| Решение за издаване на емисията | Облигациите се издават на основание чл. 204 и сл. от ТЗ, чл. 8а от Устава на дружеството и Решение на Общото събрание на акционерите от 27.06.2019 г. |
| Вид ценни книжа | Корпоративни облигации - обикновени, поименни, безналични, обезпечени, лихвоносни, неконвертируеми, свободнопрехвърляеми |
| ISIN код | BG2100011191 |
| Деноминация на емисията | Лева (BGN) |
| Размер на емисията | 9,080,000 лева |
| Брой ценни книжа | 9,080 броя |
| Номинална стойност | 1,000 (хиляда) лева |
| Емисионна стойност | 1,000 (хиляда) лева |
| Срок до падежа | 10 години (120 месеца) |
| Погасяване на главницата | Главницата се погасява еднократно на падежа на облигационния заем |
| Купон | 4.75% (четири цяло и седемдесет и пет процента) на годишна база, фиксиран лихвен процент. Всички лихвени плащания се изчисляват като проста лихва върху номиналната стойност на облигационния заем. |
| Лихвена конвенция | Базата за изчисляване на купона е: Реален брой дни в периода върху реален брой дни в годината (Actual /Actual). |

| | |
|--|--|
| Период на лихвено плащане | На всеки 6 (шест) месеца, считано от датата на издаване на емисията. |
| Дата на издаване | 16.07.2019 г. |
| Дата на падеж | 16.07.2029 г. |
| Агент по плащанията | Всички лихвени и главнични плащания се администрират от „Централен Депозитар“ АД, в качеството му на Агент по плащанията въз основа на Договор между Емитента и „Централен депозитар“ АД от 17.07.2019 г. за изплащане на лихви и/или главници по облигационна емисия с ISIN BG2100011191, регистрирана в „Централен Депозитар“ АД. |
| Начин и срок на плащане на лихвата и главницата | Всички плащания по емисията /лихвени плащания и плащане на главницата/ ще се извършват в лева. Право да получат лихвено/главнично плащане имат притежателите на облигации, вписани в книгата на облигационерите пет работни дни преди датата на съответното лихвено/главнично плащане. |
| Обезпечение | <p>Първи по ред ипотеки върху недвижими имоти - собственост на Емитента на облигациите „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ, находящи се в гр. София и в гр. Стара Загора, сключени под формата на нотариални актове, надлежно вписани в Агенция по вписванията – Служби по вписванията гр. София и гр.Стара Загора, както следва:</p> <ul style="list-style-type: none"> Първа по ред ипотека, учредена с нотариален акт за учредяване на ипотека върху недвижим имот № 152, том IV, рег.№ 12948, дело № 614 от 2019г. на помощник-нотариус по заместване Невена Лазарова на Нотариус Росица Рашева с район на действие Районен съд гр. София вписан в регистъра на Нотариалната камара под регистрационен № 203, вписан в Служба по вписванията – гр. София с вх.рег.№ 57622 от 04.09.2019г., акт № 87, том XXXI, дело № 43885/2019г., имотна партида № 184206; Първа по ред ипотека, учредена с нотариален акт за учредяване на ипотека върху недвижими имоти № 181, том VIII, рег.№ 19231, дело № 1250 от 2019г. на Денчо Недялков - нотариус с район на действие Районен съд гр. Стара Загора, вписан в регистъра на Нотариалната камара под регистрационен № 181, вписан в Служба по вписванията – гр. Стара Загора с вх.рег.№ 9086 от 05.09.2019г., акт № 104, том IV. <p>Ипотеките са учредени от „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ като ЕМИТЕНТ, ОБЕЗПЕЧАВАЩА СТРАНА и ИПОТЕКАРЕН ДЛЪЖНИК в полза на представителя на облигационерите „ТЕКСИМ БАНК“ АД като ДОВЕРЕНИК НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ (ОБЕЗПЕЧЕН КРЕДИТОР) – в изпълнение на изискванията на чл.100з ал.1 от ЗППЦК. Ипотеките обезпечават всички вземания на облигационерите по главница, лихви, неустойки и разноски по облигационния заем, както и обезпечават всички вземания на „Тексим Банк“ АД от Емитента на облигации „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ, произтичащи от сключения Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ от 02.09.2019г., включително и при произтичащите бъдещи промени в условията и сроковете по облигационния заем, до окончателното погасяване на всички задължения на Емитента на облигации към облигационерите и към банката – техен довереник.</p> |

| | |
|------------------------------------|--|
| | Общата пазарна стойност на предоставените като обезпечение по облигационния заем /ипотекирани/ недвижими имоти е с покритие най-малко 120% (сто и двадесет процента) от размера на всички дължими от Емитента плащания - по главница, лихви, неустойки, разноски, такси, до пълното погасяване на заема, като този размер на покритието се поддържа от Емитента през целия период на облигационния заем до окончателното му погасяване. |
| Цел 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. |
| Търговия на регулиран пазар | Емитентът ще предприеме необходимите действия за последващо допускане на облигационната емисия до търговия на регулиран пазар – „Българска Фондова Борса“ АД (БФБ) в срок не по-дълъг от 6 месеца от регистрацията на емисията в „Централен депозитар“ АД, като за целта своевременно ще изготви и внесе в КФН проспект за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар и ще го представи за одобрение в КФН. Ако след изтичане на 6 месеца от емитирането на облигационната емисия облигациите не са допуснати до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, Емитентът е длъжен да изкупи по искане на облигационер облигациите му по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на искането. |
| Финансови показатели | <p>С Предложението за частно предлагане, Емитентът е поел ангажимент, след вписване на облигационната емисия във водения от КФН регистър на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа с цел търговия на регулирани пазари, да поддържа следните финансови показатели по чл. 100б от ЗППЦК до пълното изплащане на облигационния заем:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Коефициент „Пасиви / Активи“ – максимална стойност на показателя за срока на облигационния заем – 0.98; 2. Коефициент „Покритие на разходите за лихви“, изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се раздели на разходите за лихви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем – 1.01. <p>Ако наруши определените финансови съотношения, Емитентът се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца да приведат съотношенията в съответствие с горните изисквания. Ако въз основа на предприетите действия в посочения 6-месечен срок не се постигнат заложените параметри, „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ ще предложи програма за привеждане в съответствие с изискванията, която програма подлежи на одобрение от Общото събрание на облигационерите. Финансовите показатели се изчисляват на всеки три месеца, на база финансовите отчети на Емитента. При положение, че Дружеството в даден момент започне да изготвя консолидирани финансови отчети, то финансовите показатели ще бъдат спазвани на база консолидирани финансови отчети.</p> <p>Емитентът ще публикува отчети по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК за спазване на условията по облигационния заем в срок до 30 дни от изготвяне на финансовия отчет за съответното тримесечие, или 30 дни от изготвяне на консолидирания финансов отчет за съответното тримесечие при положение,</p> |

| | |
|-------------------------------|---|
| | че Дружеството изготвя консолидирани финансови отчети. |
| Предсрочна изискуемост | <p>Облигационният заем става предсрочно изискуем при настъпване на следните случаи на неизпълнение:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Емитентът не изпълни което и да било свое задължение за лихвено плащане и това неизпълнение (пълно или частично) продължи повече от 30 (тридесет) дни. След изтичане на посочения срок облигационният заем става предсрочно изискуем в пълен размер. До окончателното изплащане на всички задължения по облигационния заем Емитентът дължи на облигационерите и законовата лихва за забава; 2. За Емитента е открито производство по прекратяване чрез ликвидация (с изключение на случаите на прекратяване поради вливане, сливане или друга форма на преобразуване); 3. Срещу Емитента е открито производство по несъстоятелност; 4. Облигационният заем може да бъде обявен за предсрочно изискуем от Общото събрание на облигационерите, в случай че Емитентът допусне нарушение на един или повече от финансовите показатели по емисията, въз основа на предприетите от него действия в 6-месечен срок не се постигнат заложените параметри и същият въпреки това не е предприел действия по изготвянето на програма за привеждане в съответствие с изискванията, която програма да бъде предложена за одобрение от Общото събрание на облигационерите; 5. Емитентът не изпълни ангажимента си за последващо допускане на облигационната емисия до търговия на регулиран пазар в срок до 6 месеца от емитиране на облигационния заем и при наличието на тази хипотеза не изпълни задължението си по чл. 100а, ал. 2 от ЗППЦК да изкупи при постъпило искане от облигационер облигациите му по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на искането. 6. Емитентът се задължава във всеки момент за срока на облигационния заем да поддържа такъв размер на обезпечение, при който съотношението между сбора на пазарните цени на недвижимите имоти съгласно съответната оценка, към остатъчната номинална стойност на емисията, е с покритие най-малко 120% (сто и двадесет процента) („Минималната стойност на обезпечението“). Спазването на това съотношение е задължително за целия период на облигационния заем и следва да се следи периодично от Емитента. При промяна на общата стойност на недвижимите имоти, предмет на обезпечението, под минималната стойност на обезпечението, Емитентът се задължава да уведоми незабавно Довереника на облигационерите и да допълни обезпечението с друго имущество до достигане на Минималната стойност на обезпечението. Довереникът на облигационерите следва да счете облигационния заем за предсрочно изискуем, в случай, че Емитентът не изпълни задължението си за допълване на обезпечението до Минималната стойност на обезпечението в 30-дневен срок от узнаване, респективно при получаване на уведомление от страна на Довереника на облигационерите, на обстоятелството за промяна в стойността на обезпечението под Минималната стойност на обезпечението. |

| | |
|-------------------------------------|---|
| Кол опция | <p>Настоящата облигационна емисия е издадена с опция за предсрочно погасяване на облигационния заем. Емитентът има право по негова преценка, при осигуряване на необходимия финансов ресурс, да упражни call опция на датата на всяко лихвено плащане, която се изразява в правото да погаси предсрочно цялата главница, или част от главницата, но не по-малко от 500 000 (петстотин хиляди) лева или кратни на 500 000 (петстотин хиляди) лева. Опцията може да бъде упражнявана при следните условия:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Емитентът се задължава да уведоми облигационерите за намерението си да упражни опцията поне 30 дни предварително, като им предостави информация за причините за това, както и данни за размера на номинала, който смята да погаси предварително. В случай на частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация. Уведомлението се извършва чрез публикуване на съобщение в един централен ежедневник и на интернет страницата на Емитента; 2. цена на обратно изкупения размер на главницата – 100% от номиналната стойност на облигация. <p>Условията и реда за промяна на опцията за обратно изкупуване от Емитента са разгледани по-горе при реда и условията за извършване на промени в параметрите на облигационния заем.</p> |
| Довереник на облигационерите | Емитентът е сключил Договор от 02.09.2019 г. с „ТЕКСИМ БАНК“ АД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ по емисията. |
| Приложимо право | Правото на Република България и правото на Европейския съюз с пряко действие на територията на страната. |
| Разрешаване на спорове | Пред компетентния български съд. |

I. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

Документът за ценните книжа е изготвен от Николай Белинов Панайотов - Изпълнителен член на Съвета на директорите на Емитента. Николай Белинов Панайотов, като съставител на Документа за ценните книжа, 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 Документа за ценните книжа 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 настоящия документ 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 декларира, 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 Проспект 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 Проспекта 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 качеството на ценните книжа, предмет на настоящия Документ за ценните книжа представляващ част III от Проспект за публично предлагане на корпоративни облигации (Допускане на дългови ценни книжа до търговия на регулиран пазар);

Инвеститорите трябва сами да преценят целесъобразността на инвестицията в ценни книжа.

II. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в корпоративни облигации е свързано със значителни рискове, с които всеки инвеститор трябва да се запознае преди да вземе инвестиционно решение. Освен рисковете, свързани с дейността на Емитента и описани в Регистрационния документ, т. III „Рискови фактори“, всеки инвеститор следва да бъде информиран и за характера на рисковете, на които е изложен в качеството си на инвеститор в настоящите корпоративни облигации. Препоръчително е всеки инвеститор внимателно да прочете представената по-долу информация и да разглежда възможната инвестиция в зависимост от собствените си инвестиционни ограничения, готовността си за поемане на риск и очакваната възвращаемост на инвестицията.

След допускане на емисията до търговия на регулиран пазар всеки инвеститор следва да се запознае с историческите данни за търговията на „Българска Фондова Борса“ АД с цел по-ясно разбиране и приемане на описаните по-долу рискове.

РИСКА ОТ ЗАТРУДНЕНИЯ ЗА ПЛАЩАНЕ НА ГЛАВНИЦА И ЛИХВИ

Рискът от затруднения за плащане на главница и лихва по облигациите представлява риска да не бъдат изплатени навреме или в пълен размер дължимите плащания от страна на Емитента на лихвите и/или главницата по облигационния заем. Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по Облигациите е в 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. Дружеството може да не успее да осигури такова финансиране или дори да успее, то да бъде предоставено при много неизгодни условия. При случай на затруднения за плащане на задълженията към облигационерите Дружеството също така може да прибегне до продажба на недвижими имоти служещи за обезпечение. Главницата и лихвите по облигациите от настоящата емисия са напълно обезпечени с първи по ред ипотеки върху недвижими имоти - собственост на Емитента на облигациите, находящи се в гр. София и в гр. Стара Загора, сключени под формата на нотариални актове, надлежно вписани в Агенция по вписванията – Служби по вписванията гр. София и гр. Стара Загора. Във всеки случай всичко това може да има негативно отражение върху бизнеса на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ, резултатите от дейността му и неговото финансово състояние. В такива случаи, плащанията към облигационерите могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат извършени.

РИСК, СВЪРЗАН 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 на 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 преобладаващите пазарни лихвени 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.

ЛИХВЕН РИСК

Лихвеният риск е свързан с неблагоприятна промяна в цената на облигациите, в резултат на изменение в лихвените равнища. При повишаване на лихвените нива, очакваната доходност до падежа на ценните книжа с фиксиран доход се повишава, което води до понижение на пазарната

цена и обратно – при понижение на лихвените равнища – очакваната доходност до падежа на облигациите с фиксирана доходност намалява и цената им се повишава.

Всеки инвеститор може самостоятелно да изследва проявлението на лихвения риск чрез обикновено дисконтиране на паричните потоци по облигационния заем с различни норми на възвръщаемост. Предлагащите обикновени облигации са с фиксиран купон, който не се променя през срока на облигациите. Паричните потоци по заема са фиксирани и това предполага относително висока чувствителност на пазарната цена спрямо промяната на лихвените нива.

ЛИКВИДЕН РИСК

Ликвидният риск е свързан с наличието на ниска степен или липсата на пазарно търсене на настоящите облигации. Ликвидността на пазара на ценни книжа изразява потенциалната възможност за покупка или продажба в кратки срокове и обичайни обеми на дадени ценни книжа на вторичния пазар. При ниска степен на ликвидност, инвеститорите в облигационната емисия, чиито инвестиционен хоризонт е по-къс от срока до падежа на облигациите, могат да не успеят да продадат всички или част от облигациите си в желания момент или да са принудени да ги продадат на значително по-ниска цена от тяхната справедлива стойност или последна пазарна цена. Това може да доведе до невъзможност за реализиране на капиталови печалби или до невъзможност за предотвратяване на загуби от страна на инвеститорите.

Решението на Емитента за допускане на емисията до търговия на „Българска Фондова Борса“ АД е подход за намаляване на ликвидния риск чрез улесняване на достъпа на широк кръг инвеститори до търговията с ценните книжа.

ВАЛУТЕН РИСК

Настоящата емисия корпоративни облигации е деноминирана в лева (BGN). Наличието и поддържането на действащата система на фиксиран валутен курс между лев и евро и запазването на режима на валутен борд до приемането на страната в Еврозоната, определят липсата на съществен валутен риск за инвеститори, чиито първоначални средства са в евро. Валутен риск от инвестицията съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от лев и евро поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на тази емисия облигации могат да увеличат или намалят доходността от инвестицията си вследствие на засилване или отслабване на курса на лева спрямо валутата, в която са деноминирани личните средства на инвеститора. Валутният риск от инвестицията би могъл да се намали, чрез използване на редица валутни инструменти за неговото минимизиране (хеджиране).

РИСК ПРИ РЕИНВЕСТИРАНЕ

Рискът при реинвестиране представлява вероятността бъдещите парични постъпления (плащания), получавани по време на периода на държане на облигацията, да бъдат реинвестирани при доходност, различна от доходност до падежа, реализирана при първоначалната инвестиция в облигациите. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-ниски от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-нисък от очакваната доходност до падежа и обратно.

РИСК ОТ ПРЕДСРОЧНО ПОГАСЯВАНЕ НА ЕМИСИЯТА /РИСК ОТ ПРЕДПЛАЩАНЕ/

Рискът от предсрочно погасяване на емисията се свързва с възможността облигационният заем да бъде погасен от Емитента преди падежа. Облигационерите, закупили ценни книжа от настоящата емисия, са изложени на риск от предплащане/предсрочно погасяване на емисията, тъй като в условията на облигационния заем изрично е предвидена опция в полза на Емитента за обратно изкупуване на облигациите преди настъпването на техния падеж. При упражняване на тази опция, инвеститорът няма да може да изпълни първоначалните си инвестиционни намерения.

По настоящата емисия Емитентът има право да погаси предсрочно част или цялата главница на облигационния заем, но не по-малко от 500 000 (петстотин хиляди) лева или кратни на 500 000 (петстотин хиляди) лева. Предсрочното погасяване, пълно или частично, може да се извърши от Емитента на датите на лихвените плащания. Емитентът се задължава да уведоми облигационерите за намерението си да упражни опцията за обратно изкупуване поне 30 дни предварително, като предостави на облигационерите информация за причините за обратното изкупуване и данни за размера на номинала, който смята да погаси предсрочно. В случай на частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация. Уведомлението се извършва чрез публикуване на съобщение в един централен ежедневник и на интернет страницата на Емитента. Погасяването се извършва на цена в размер на 100% от номиналната стойност на облигация.

Опцията за предсрочно погасяване води до трудно предвидими или непредвидими парични потоци от инвестицията, тъй като чрез предсрочното погасяване се съкращава животът на облигацията. От друга страна в случай на предсрочно погасяване на главницата съществува риск за облигационерите да вложат получените средства в инструменти или проекти, носещи по-малка доходност от тази на облигациите от настоящата емисия (реинвестиционен риск). Освен това потенциалът за увеличение на цената е лимитиран.

ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. При повишаване на инфлацията, облигациите с фиксиран доход носят риск от намаляване на реалната възвръщаемост на инвестицията, поради понижаване на покупателната способност на доходите от облигацията. В такава ситуация инвеститорите ще реализират по-нисък реален доход. По тази причина те следва да определят своите очаквания, както за реалната възвръщаемост от инвестицията, така и за инфлацията в периода на държане.

Пример за проявление на инфлационния риск е регистрираното през 2007 г. рязко повишаване на инфлацията, която достигна 12,5%. Въпреки, че през следващите години нивото на инфлация се нормализира, всеки инвеститор в български ценни книжа би трябвало да отчете този риск.

НОВОВЪЗНИКВАЩИ ПАЗАРИ

Инвеститорите на нововъзникващи пазари, какъвто е България, трябва да съзнават, че тези пазари са обект на по-голям риск от този на по-развитите пазари. Освен това, неблагоприятното политическо или икономическо развитие в други държави би могло да има значително негативно влияние върху БВП на страните от региона, и икономиката им като цяло. Инвеститорите трябва да проявяват особено внимание при оценката на съществуващите рискове и трябва да вземат собствено решение дали при наличието на тези рискове, инвестирането в облигации на Компанията е подходящо за тях.

Инвестирането в нововъзникващи пазари е подходящо единствено за опитни инвеститори, които напълно оценяват значението на посочените рискове. Инвеститорите трябва също да имат предвид, че условията на нововъзникващите пазари се променят бързо и следователно информацията, съдържаща се в този документ, може да стане неактуална относително бързо.

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С БЪЛГАРСКИЯ ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Има известна разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа, и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко

публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на предлаганите ценни книжа.

РИСК ОТ ПРОМЯНА НА ПАРАМЕТРИТЕ НА ЕМИСИЯТА

Този риск се свързва с възможността определени параметри на облигационния заем да бъдат променени.

Промени в условията и параметрите на облигационния заем могат да се извършват по реда и при условията, предвидени в ЗППЦК, по отношение на следните параметри на емисията:

1. окончателният падеж на емисията може да бъде отлаган, но в рамките на не повече от 10 (десет) години, считано от датата на падежа при първоначалното издаване на облигациите (като бъде отсрочено/разсрочено изплащането на главницата по заема в този срок);
2. възможна е промяна на лихвения процент и/или периодичността и условията на лихвените плащания, както и сроковете и условията за упражняване на кол опцията от Емитента;
3. могат да бъдат променяни финансовите показатели/съотношения, които Емитентът се задължава да спазва;
4. възможна е промяна на обезпечението и/или учредяване на допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по сключения облигационен заем.

Промени в условията и конкретните параметри на облигационния заем са допустими при настъпване на някоя от следните ситуации, при която може обосновано да се приеме, че промяната ще е в интерес както на Емитента, така и на облигационерите:

1. възникване или задълбочаване на икономическа или финансова криза, която засяга неблагоприятно всички стопански субекти в страната или стопанските субекти, опериращи в сектора, в който Емитентът извършва основната си дейност;
2. настъпване на съществена промяна в паричните потоци или в друг финансов показател на Емитента.

Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия.

Емитентът не може едностранно да извърши промени в параметрите на облигационната емисия, тъй като разпоредбата на чл. 207, т. 1 от Търговския закон предвижда изрично, че всяко решение на дружеството за промяна в условията, при които са записани и издадени облигации, е нищожно.

Промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на облигационерите, дадено с решение на Общото събрание на облигационерите и по решение на Общото събрание на акционерите на „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АД СИЦ. При наличие на изразена воля от компетентния орган на Емитента за промяна в условията по емисията, съответно в нейните конкретни параметри, довереникът на облигационерите свиква Общо събрание на облигационерите чрез покана, обявена в Търговския регистър най-малко 10 дни преди датата на събранието. Освен това Емитентът е длъжен да изпрати на КФН и да оповести на обществеността по реда на чл. 100т, ал. 3 и 4 от ЗППЦК поканата най-малко 15 дни преди общото събрание, както и протокола от общото събрание на облигационерите в срок три работни дни от провеждането му. Освен информацията по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон, поканата за общото събрание трябва да включва информация относно правото на облигационерите да участват в него. Общото събрание на облигационерите е законно и може да приема валидни решения, обвързващи всички облигационери от тази емисия, ако на събранието са представени не по-малко от две трети от издадените и непогасени облигации от настоящата емисия. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като облигационери, 5 (пет) дни преди датата на Общото събрание на облигационерите. Мнозинството за приемане на решения от Общото събрание на

облигационерите за промяна в условията и конкретните параметри на облигационния заем, е не по-малко от три четвърти от представените облигации.

Инициране на промени в условията и конкретните параметри на облигационния заем може да бъде осъществено и от поне 10% от облигационерите по емисията, като и в този случай промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само и единствено при кумулативното наличие на решение на Общото събрание на облигационерите за извършване на промените и решение на Общото събрание на акционерите на „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ. Общото събрание на облигационерите в тази хипотеза се свиква от довереника на облигационерите по искане на облигационерите, желаещи да иницират промени в облигационната емисия и които представят най-малко 1/10 от облигационния заем, отново чрез покана, обявена в Търговския регистър най-малко 10 дни преди датата на събранието. Освен това Емитентът е длъжен да изпрати на КФН и да оповести на обществеността по реда на чл. 100т, ал. 3 и 4 от ЗППЦК поканата най-малко 15 дни преди общото събрание, както и протокола от общото събрание на облигационерите в срок три работни дни от провеждането му. Освен информацията по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон, поканата за общото събрание трябва да включва информация относно правото на облигационерите да участват в него. Относно кворума за провеждане на Общото събрание на облигационерите, упражняването на правата на глас и необходимото мнозинство за приемане на валидни решения се прилагат посочените по-горе условия и ред.

В срок от 5 работни дни от вземане на решението за промяна в условията и конкретните параметри на облигационния заем, се изготвя информационен документ, който включва актуална информация относно всички параметри на облигационната емисия. В срока по предходното изречение информационният документ се разкрива публично чрез предоставянето му на комисията, регулирания пазар и обществеността по реда на чл. 100т, ал. 3 и 4 от ЗППЦК.

РИСК, СВЪРЗАН С ОБЕЗПЕЧЕНИЯТА ПО ЕМИСИЯТА

Най-често рискът при обезпечените облигации е свързан с поддържане на нивото на обезпечението и при евентуално забавяне или неплащане на дължимата лихва или главница по тях пристъпване към реализиране на обезпечението.

При обезпечените с ипотeki облигации, се учредяват една или повече първи по ред ипотeki върху недвижими имоти в полза на банката довереник на облигационерите. Покритието на облигациите, обезпечени с ипотeki на недвижими имоти, не може да е по-малко от общата стойност на задълженията по лихви и главници от емисията за целия срок на облигационния заем. При всички случаи ипотеките на имоти са застраховани срещу погиване, което съществено намалява риска.

Евентуалните облигационери трябва да имат предвид, че неочаквани промени в пазарните цени на недвижимите имоти, могат да доведат до сериозен спад в стойността на обезпечението и Емитентът да не може да предостави допълнително обезпечение под формата на ипотeki върху други негови недвижими имоти. В този случай, Емитентът ще бъде принуден да търси друг вид обезпечение, което да е одобрено от общото събрание на облигационерите с цел покриване на всички лихвени и главнични плащания, неустойки, разноски и такси до покритие най-малко 120% (сто и двадесет процента) от техния размер до пълното погасяване на заема.

При евентуално влошаване на финансовото състояние на Емитента и забавяне или неплащане на лихвени и главнични задължения към облигационерите на облигации, обезпечени с ипотeki, те се погасяват от приходите, събрани при реализиране на обезпечението, т.е. от продажба на имотите служещи за обезпечение. Риск за облигационерите при реализиране на обезпечението може да се прояви и те да не получат в пълна степен сумите, които им се дължат от Емитента. Този риск се проявява от цената, на която биха могли да се продадат имотите в зависимост от условията на имотния пазар в момента на продажбата, а тя може да варира в много широк диапазон, т.е. както да е по-висока от необходимото за изплащане на задълженията към облигационерите, така и да е значително по-ниска. В този смисъл съществува възможност при настъпване на този риск пазарната цена на имотите, служещи за обезпечение на облигационния заем, да не е достатъчна за изплащане на всички задължения по лихви и главници дължими към облигационерите.

III. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

1. ИНТЕРЕСИ НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО

Облигационерите по настоящата облигационна емисия към датата на документа за ценните книжа, имат интерес облигациите да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар с цел осигуряване на тяхната ликвидност.

На Емитента не е известно наличието на интереси, включително конфликтни такива, на други физически и/или юридически лица, които да са съществени за настоящата емисия облигации и нейното допускане до търговия на регулиран пазар.

Този проспект е изготвен в интерес на инвеститорите, записали облигации в процеса на емитиране на облигационния заем. Счита се, че след допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар ще се подобри тяхната обща ликвидност.

2. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ПОСТЪПЛЕНИЯ

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

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

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

Целта на облигационния заем е:

- Набиране на средства, които ще бъдат използвани за финансиране на процедурите и сделките по закупуване на инвестиционни недвижими имоти.
- При наличие на свободен ресурс, Емитентът ще го използва за ремонти и подобрения в други собствени имоти.

Размер на набраните парични средства:

При емитирането на облигационния заем, „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е набрани парични средства в размер на 9 080 000 лева.

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:

- Инвестиции в процес на изпълнение от Емитента

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.

- Инвестиционни ангажименти поети от Емитента

Към датата на изготвяне на Проспекта „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е поел инвестиционни ангажименти 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:

1. 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.

2. 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.

3. 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.;

4. 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.

Общо необходимите средства за извършване на инвестициите в процес на изпълнение и инвестиционните ангажименти ще възлизат на около 400 хил. лв. 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, поради, което са представени по тяхната приблизителна оценка. По-голямата част от необходимите средства ще бъдат 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.

Към датата на Проспекта неизразходените парични средства набрани от облигационната емисия в размер на 312 326 лева, се намират по сметка на Дружество в банката депозитар - „Юробанк България“ АД, като ще бъдат изразходени единствено и само за описаните по-горе инвестиции в процес на изпълнение и поети инвестиционни ангажименти.

ЗА ЕМИТЕНТА ВЪЗНИКВАТ СЛЕДНИТЕ РАЗХОДИ ВЪВ ВРЪЗКА С ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА ЕМИСИЯТА ОБЛИГАЦИИ:

| Разходи, свързани с допускането на ценните книжа до търговия | Еднократно (лева без ДДС) |
|--|------------------------------|
| Такса за допускане до търговия на „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“ на „Българска Фондова Борса“ АД | 500.00 |
| Възнаграждение на инвестиционния посредник като Мениджър на първичното частно предлагане на облигациите от настоящата емисия и за предоставеното от него съдействие при изготвянето на проспекта | 5 000.00 |
| Общо разходи | 5 500.00 |

Инвестиционният посредник, оказал съдействие на Емитента при изготвянето на Проспекта, е Евро-Финанс АД, с ЕИК 831136740 и седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Христофор Колумб“ № 43, ет. 5. Евро-Финанс АД е и Мениджърът на първичното частно предлагане на облигациите от настоящата емисия. Съдействието, което Евро-Финанс АД е оказало на Емитента при изготвянето на Проспекта, се състои в предоставяне на разяснения на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ относно структурата и изискуемото съдържание на Проспекта съгласно приложимото европейско и българско законодателство, както и относно процедурата за допускане на

облигационната емисия до търговия на регулиран пазар. Евро-Финанс АД не носи отговорност за информацията в Проспекта, за нейната пълнота и съответствие с фактите.

Не са предвидени специфични разходи от Емитента, които да се поемат от инвеститорите при вторичното публично предлагане на облигациите.

Инвеститорите дължат такси при осъществяване на сделките на регулиран пазар съгласно Тарифата на „Българска Фондова Борса“ АД и тарифата на съответния инвестиционен посредник, чрез който осъществяват сделката. Също така е възможно заплащане и на такси за съхранение на ценните книжа в депозитарна институция.

3. НАЧИН НА ПОГАСЯВАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА ПО НАСТОЯЩАТА ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ.

Задълженията по настоящата облигационна емисия (лихвени и главнични) ще бъдат изплащани с парични средства, генерирани от основната дейност на Емитента.

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

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.

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.

В този смисъл, Дружеството ще погасява задълженията по настоящата облигационна емисия с приходи генерирани от основната си дейност, а именно от отдаване под наем на собствени имоти и продажба на имоти.

Успешното обслужване на задълженията на Емитента ще зависи от използването на придобитите недвижими имоти със средства набрани от настоящия облигационен заем, както и от останалите притежавани имоти от Дружеството и техният потенциал да генерират приходи за Емитента в размер, най-малкото равен на необходимите средства за обслужване на облигационната емисия. Всички притежавани недвижими имоти отдавани под наем от Емитента са подробно описани в т. 14.5.3. „Описание на недвижимите имоти, допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация“ от Регистриращия документ. Към настоящият момент очакваните от „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ месечни приходи от отдаване под наем на собствени имоти възлиза на 85 хил. лв. или очакван годишен приход в размер на 1 020 хил. лв. Преценката на ръководството, е че този приход ще бъде достатъчен за безпроблемно обслужване на задълженията по облигационния заем до настъпване на падеж. Също така, Емитентът ще се стреми към увеличаване на генерираните бъдещи приходи от отдаване под наем на имоти, чрез предприетите вече инвестиции в процес на изпълнение и инвестиционни ангажименти, както и чрез, търсене на развитие на закупените имоти, които имат добра локация от гледна точка на местоположение и голям потенциал за реализиране на доходоносни инвестиционни проекти.

При необходимост, проявена от невъзможност за изплащане на задълженията си – лихвени и главнични по облигационната емисия, Емитентът ще търси и реализация, чрез продажба на някой от притежаваните недвижими имоти, с цел набиране на парични средства достатъчни за изпълнение на задълженията към облигационерите и при осигуряване на печалба за Дружеството.

ПОГАСИТЕЛЕН ПЛАН ПО ЕМИТИРАНАТА ЕМИСИЯ ОБЛИГАЦИИ

По-долу е представен погасителният план на настоящата облигационна емисия. Лихвените плащания са изчислени на база на номиналния лихвен купон – 4.75 % годишно.

| Година | Дата на плащане | Плащане на главница | Остатъчна главница | Дни в периода | База | Купонно плащане |
|--------|-----------------|---------------------|--------------------|---------------|------|-----------------|
| 0 | 16 юли 2019 | - | 9 080 000 | 181 | 365 | 0.00 |
| 1 | 16 януари 2020 | - | 9 080 000 | 184 | 366 | 216 828.42 |
| 1 | 16 юли 2020 | - | 9 080 000 | 182 | 366 | 214 471.58 |
| 2 | 16 януари 2021 | - | 9 080 000 | 184 | 365 | 217 422.47 |
| 2 | 16 юли 2021 | - | 9 080 000 | 181 | 365 | 213 877.53 |
| 3 | 16 януари 2022 | - | 9 080 000 | 184 | 365 | 217 422.47 |
| 3 | 16 юли 2022 | - | 9 080 000 | 181 | 365 | 213 877.53 |
| 4 | 16 януари 2023 | - | 9 080 000 | 184 | 365 | 217 422.47 |
| 4 | 16 юли 2023 | - | 9 080 000 | 181 | 365 | 213 877.53 |
| 5 | 16 януари 2024 | - | 9 080 000 | 184 | 366 | 216 828.42 |
| 5 | 16 юли 2024 | - | 9 080 000 | 182 | 366 | 214 471.58 |
| 6 | 16 януари 2025 | - | 9 080 000 | 184 | 365 | 217 422.47 |
| 6 | 16 юли 2025 | - | 9 080 000 | 181 | 365 | 213 877.53 |
| 7 | 16 януари 2026 | - | 9 080 000 | 184 | 365 | 217 422.47 |
| 7 | 16 юли 2026 | - | 9 080 000 | 181 | 365 | 213 877.53 |
| 8 | 16 януари 2027 | - | 9 080 000 | 184 | 365 | 217 422.47 |
| 8 | 16 юли 2027 | - | 9 080 000 | 181 | 365 | 213 877.53 |
| 9 | 16 януари 2028 | - | 9 080 000 | 184 | 366 | 216 828.42 |
| 9 | 16 юли 2028 | - | 9 080 000 | 182 | 366 | 214 471.58 |
| 10 | 16 януари 2029 | - | 9 080 000 | 184 | 365 | 217 422.47 |
| 10 | 16 юли 2029 | 9 080 000 | 0 | 181 | 365 | 213 877.53 |

IV. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ/ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ

1. Вид и клас на ценните книжа. Обща сума на ценните книжа, които се предлагат публично/допускат до търговия.

Предмет на допускане до търговия на регулиран пазар е емисия корпоративни облигации с обща номинална стойност /обща сума/ BGN 9 080 000 (девет милиона и осемдесет хиляди) лева. Общата сума на облигациите от настоящата емисия, които ще се предлагат публично/допускат до търговия, е фиксирана BGN 9 080 000 (девет милиона и осемдесет хиляди) и е определена в настоящия Документ за ценните книжа. Общият брой на облигациите от емисията е 9 080 (девет хиляди и осемдесет) броя с емисионна и номинална стойност BGN 1 000 /хиляда/ лева всяка една. Облигациите от настоящата емисия са обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми и свободнопрехвърляеми, с падеж 120 (сто и двадесет) месеца от датата на издаване на емисията. Облигациите са от един клас и дават еднакви права на притежателите си.

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

2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО

Облигациите от настоящата емисия са издадени и гарантирани съгласно законодателството на Република България.

Важни въпроси и отношения за инвеститорите във връзка с настоящата облигационна емисия и нейното вторично публично предлагане посредством търговия на регулиран пазар се уреждат преобладаващо в следните нормативни актове:

- ☐ Търговски закон;
- ☐ Закон за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК);
- ☐ Закон за пазарите на финансовите инструменти;
- ☐ Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- ☐ Закон за Комисията за финансов надзор;
- ☐ Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация;
- ☐ Наредба № 38 от 25.07.2007 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- ☐ Правилник за дейността на „Българска Фондова Борса“ АД ;
- ☐ Правилник на „Централен депозитар“ АД;
- ☐ Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- ☐ Закон за корпоративното подоходно облагане;
- ☐ 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) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането 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 от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публичното предлагане на ценни книжа или при допускането им до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията.

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

3. ФОРМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Облигациите от настоящата емисия са поименни и безналични, регистрирани в „Централен депозитар“ АД с адрес: гр. София 1000, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4; електронна страница: www.csd-bg.bg.

Воденето на книгата на облигационерите се извършва от „Централен Депозитар“ АД.

4. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА

Облигационната емисия на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е деноминирана в български лева /BGN/.

5. СЪОТВЕТНИЯТ РЕД НА ВЗЕМАНИЯТА ПО ЦЕННИТЕ КНИЖА В КАПИТАЛОВАТА СТРУКТУРА НА ЕМИТЕНТА В СЛУЧАЙ НА НЕПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТ, ВКЛЮЧИТЕЛНО КОГАТО Е ПРИЛОЖИМО, ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО НИВОТО НА ПОДЧИНЕНОСТ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА И ПОТЕНЦИАЛНОТО

ВЪЗДЕЙСТВИЕ ВЪРХУ ИНВЕСТИЦИЯТА В СЛУЧАЙ НА ПРЕСТРУКТУРИРАНЕ СЪГЛАСНО ДИРЕКТИВА 2014/59/ЕС.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Емитентът не е гарант по други облигационни емисии.

6. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЦЕННИТЕ КНИЖА

Облигационерите по настоящата емисия, като страни по договора за облигационен заем, се явяват кредитори на Емитента, в което си качество имат два вида права: индивидуални и колективни.

Правата, предоставяни от настоящата емисия облигации, нямат ограничения и не могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа или от разпоредбите на договор или друг документ.

Информация за индивидуалните и колективните права на облигационерите:

Индивидуални права на облигационерите:

- **Право на вземане върху главница:** Право да получат главнични плащания имат притежателите на облигации, които са вписани като такива в книгата на облигационерите,

водена от „Централен депозитар“ АД, 5 (пет) работни дни преди датата на дължимото главнично плащане. Агент по плащанията на главницата е „Централен депозитар“ АД.

- **Право на вземане за лихва:** Право да получат лихвени плащания имат притежателите на облигации, които са вписани като такива в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 5 (пет) работни дни преди датата на съответно лихвено плащане. Агент по плащанията на лихвите е „Централен депозитар“ АД.
- **Право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите:** Всяка облигация дава възможност за участие и право на 1 (един) глас в Общото събрание на облигационерите. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като облигационери, 5 (пет) дни преди датата на Общото събрание на облигационерите.
- **Право да се поиска издаване на заповед за изпълнение:** Облигационерите имат право да поискат издаване на заповед за изпълнение за дължимите им суми на основание чл. 417, т. 10 от Гражданския процесуален кодекс въз основа на притежаваните от тях облигации.
- **Право на удовлетворяване при ликвидация или несъстоятелност:** Облигационерите имат предимствено право на удовлетворяване при ликвидация или несъстоятелност на дружеството преди удовлетворяване вземанията на акционерите.

КОЛЕКТИВНИ ПРАВА НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ:

Колективните права се упражняват чрез Общото събрание на облигационерите.

- **Право на съвещателен глас:** Общото събрание на акционерите е длъжно да разгледа решенията (становището) на Общото събрание на облигационерите относно предложенията за изменение на предмета на дейност, вида или преобразуване на дружеството, съответно за издаване на нова емисия привилегирвани облигации /чл. 214, ал. 7 във връзка с ал. 3 на същата разпоредба от Търговския закон/. Положителното становище на Общото събрание на облигационерите по настоящата емисия относно предложение за издаване на нова емисия привилегирвани облигации е задължителна предпоставка за вземане на съответно решение от компетентния орган на Емитента.
- **Право на решаващ глас:** Нищожно е всяко решение на дружеството за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласието на общите събрания на облигационерите от предходните неизплатени емисии облигации, т.е. конкретно в този случай решението, съответно становището на Общото събрание на облигационерите, има задължителен обвързващ характер /чл. 207, т. 2 от Търговския закон/.
- **Права на представителите на облигационерите:** Представителите на облигационерите имат право на съвещателен глас при вземане на решения от Общото събрание на акционерите, засягащи изпълнението на задълженията по облигационния заем /чл. 212, ал. 2 от Търговския закон/. Функциите на представител на облигационерите по настоящата емисия се осъществява от Довереника на облигационерите в съответствие с изискванията на ЗППЦК.

ОБЩО СЪБРАНИЕ НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ

Облигационерите от настоящата емисия образуват група за защита на интересите си пред Емитента, като групата формира свое Общо събрание на облигационерите.

Общото събрание на облигационерите се свиква от довереника на облигационерите чрез покана, обявена в търговския регистър най-малко 10 дни преди събранието. Освен това Емитентът е длъжен да изпрати на КФН и да оповести на обществеността по реда на чл. 100т, ал. 3 и 4 от ЗППЦК поканата най-малко 15 дни преди общото събрание, както и протокола от общото събрание на облигационерите в срок три работни дни от провеждането му. Освен информацията по чл. 223, ал. 4

от Търговския закон, поканата за общото събрание трябва да включва информацията относно правото на облигационерите да участват в него.

Общото събрание може да се свиква и по искане на облигационерите, които представят най-малко 1/10 от емисията облигации, или по искане на ликвидаторите на дружеството, ако е открита процедура по ликвидация, като поканата се обявява в търговския регистър отново най-малко 10 дни преди събранието. Освен това Емитентът е длъжен да изпрати на КФН и да оповести на обществеността по реда на чл. 100т, ал. 3 и 4 от ЗППЦК поканата най-малко 15 дни преди общото събрание, както и протокола от общото събрание на облигационерите в срок три работни дни от провеждането му. Освен информацията по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон, поканата за общото събрание трябва да включва информацията относно правото на облигационерите да участват в него.

Общото събрание на облигационерите е законно и може да приема валидни решения, обвързващи всички облигационери от настоящата емисия, ако на събранието са представени най-малко $\frac{1}{2}$ (една втора) от издадените и непогасени облигации от настоящата емисия, с изключение на случаите, когато общото събрание ще взема решения за промяна в условията и конкретните параметри на облигационен заем, когато изискуемостта относно кворума мнозинство е не по-малко от две трети от издадените и непогасени облигации. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като облигационери, 5 (пет) дни преди датата на Общото събрание на облигационерите. Мнозинството за приемане на решения от Общото събрание на облигационерите се определя на поне 50% плюс една от представените облигации, с изключение на мнозинството за приемане на решения за промяна в условията и конкретните параметри на облигационния заем, което е не по-малко от три четвърти от представените облигации.

Облигационерите имат право да упълномощят всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в Общото събрание от тяхно име при спазване на следните правила:

1. Пълномощникът е длъжен да упражнява правото на глас в съответствие с инструкциите (указанията) на упълномощителя, съдържащи се в пълномощното. В случай, че пълномощникът се отклони от дадените му в това пълномощно инструкции, гласовете по тези облигации за съответното гласуване, се считат за невалидни;

2. Пълномощникът може да представлява повече от един облигационер в Общото събрание на Дружеството. В този случай пълномощникът може да гласува по различен начин по облигациите, притежавани от отделните облигационери, които представлява;

3. Пълномощното за представляване на облигационер в Общото събрание на облигационерите трябва да е в писмена форма, да е за конкретното Общо събрание, да е изрично и да посочва:

- пълните данни за облигационера - упълномощител и пълномощника;
- броя на облигациите, за които се отнася пълномощното;
- дневния ред на въпросите, предложени за обсъждане;
- предложенията за решения по всеки от въпросите в дневния ред;
- начина на гласуване по всеки от въпросите или когато такъв не е посочен, изрична клауза, че пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува;
- дата, място и подпис.

4. Образец на пълномощното за представителство на облигационер в Общото събрание, се представя на облигационерите на хартиен носител или чрез електронни средства, ако е приложимо, заедно с материалите за Общото събрание или при поискване и след свикването му.

Упълномощаването може да се извърши и чрез използване на електронни средства. Емитентът осигурява най-малко един способ за получаване на пълномощни чрез електронни средства. Дружеството публикува на своята интернет страница условията и реда за получаване на пълномощни чрез електронни средства.

ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА ЗА СПАЗВАНЕ НА ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

С Предложението за частно предлагане, Емитентът е поел ангажимент, след вписване на облигационната емисия във водения от КФН регистър на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа с цел търговия на регулирани пазари, да поддържа следните финансови показатели по чл. 100б от ЗППЦК до пълното изплащане на облигационния заем:

- 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;
- Коефициент „Покритие на разходите за лихви”, изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се раздели на разходите 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.

Финансовите показатели се изчисляват на всеки три месеца на база финансовите отчети на емитента. При положение, че дружеството в даден момент започне да изготвя консолидирани финансови отчети, финансовите показатели ще бъдат спазвани на база консолидирани финансови отчети. Емитентът ще публикува отчети по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК за спазване на условията по облигационния заем в срок до 30 дни от изготвяне на финансовия отчет за съответното тримесечие, или 30 дни от изготвяне на консолидирания финансов отчет за съответното тримесечие при положение, че Дружеството изготвя консолидирани финансови отчети.

Ако наруши определените финансови съотношения, Емитентът се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца да приведат съотношенията в съответствие с горните изисквания. Ако въз основа на предприетите действия в посочения 6-месечен срок не се постигнат заложените параметри, „Булленд Инвешмънтс” АДСИЦ ще предложи програма за привеждане в съответствие с изискванията, която програма подлежи на одобрение от Общото събрание на облигационерите. В случай, че програмата не бъде одобрена от Общото събрание на облигационерите, облигационният заем не се обявява за предсрочно изискуем, а Емитентът ще изготви нова програма за привеждане в съответствие с изискванията, в която програма с цел защита интересите на инвеститорите същият ще вземе предвид предложенията на Общото събрание на облигационерите.

ПРЕДСРОЧНА ИЗИСКУЕМОСТ

Облигационният заем става предсрочно изискуем при настъпване на следните случаи на неизпълнение:

- Емитентът не изпълни което и да било свое задължение за лихвено плащане и това неизпълнение (пълно или частично) продължи повече от 30 (тридесет) дни. След изтичане на посочения срок облигационният заем става предсрочно изискуем в пълен размер. До окончателното изплащане на всички задължения по облигационния заем Емитентът дължи на облигационерите и законовата лихва за забава.
- За Емитента е открито производство по прекратяване чрез ликвидация (с изключение на случаите на прекратяване поради вливане, сливане или друга форма на преобразуване);
- Срещу Емитента е открито производство по несъстоятелност.
- Облигационният заем може да бъде обявен за предсрочно изискуем от Общото събрание на облигационерите, в случай че Емитентът допусне нарушение на един или повече от финансовите показатели по емисията, въз основа на предприетите от Емитента действия в 6-месечен срок не се постигнат заложените параметри и същият въпреки това не е предприел

действия по изготвянето на програма за привеждане в съответствие с изискванията, която програма да бъде предложена за одобрение от Общото събрание на облигационерите.

- Емитентът не изпълни ангажимента си за последващо допускане на облигационната емисия до търговия на регулиран пазар в срок до 6 месеца от емитиране на облигационния заем и при наличието на тази хипотеза не изпълни задължението си по чл. 100а, ал. 2 от ЗППЦК да изкупи при постъпило искане от облигационер облигациите му по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на искането.
- Емитентът се задължава във всеки момент за срока на облигационния заем да поддържа такъв размер на обезпечение, при който съотношението между сбора на пазарните цени на недвижимите имоти съгласно съответната оценка, към остатъчната номинална стойност на емисията, е с покритие най-малко 120% (сто и двадесет процента) („Минималната стойност на обезпечението”). Спазването на това съотношение е задължително за целия период на облигационния заем и следва да се следи периодично от Емитента. При промяна на общата стойност на недвижимите имоти, предмет на обезпечението, под минималната стойност на обезпечението, Емитентът се задължава да уведоми незабавно Довереника на облигационерите и да допълни обезпечението с друго имущество до достигане на Минималната стойност на обезпечението. Довереникът на облигационерите следва да съчете облигационния заем за предсрочно изискуем, в случай, че Емитентът не изпълни задължението си за допълване на обезпечението до Минималната стойност на обезпечението в 30-дневен срок от узнаване, респективно при получаване на уведомление от страна на Довереника на облигационерите, на обстоятелството за промяна в стойността на обезпечението под Минималната стойност на обезпечението.

ИЗВЪРШВАНЕ НА ПРОМЕНИ В УСЛОВИЯТА НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Промени в условията и параметрите на облигационния заем могат да се извършват по реда и при условията, предвидени в ЗППЦК, по отношение на следните параметри на емисията:

1. окончателният падеж на емисията може да бъде отлаган, но в рамките на не повече от 10 (десет) години, считано от датата на падежа при първоначалното издаване на облигациите (като бъде отсрочено/разсрочено изплащането на главницата по заема в този срок);
2. възможна е промяна на лихвения процент и/или периодичността и условията на лихвените плащания, както и сроковете и условията за упражняване на кол опцията от Емитента;
3. могат да бъдат променяни финансовите показатели/съотношения, които Емитентът се задължава да спазва;
4. възможна е промяна на обезпечението и/или учредяване на допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по сключения облигационен заем.

Промени в условията и конкретните параметри на облигационния заем са допустими при настъпване на някоя от следните ситуации, при която може обосновано да се приеме, че промяната ще е в интерес както на Емитента, така и на облигационерите:

1. възникване или задълбочаване на икономическа или финансова криза, която засяга неблагоприятно всички стопански субекти в страната или стопанските субекти, опериращи в сектора, в който Емитентът извършва основната си дейност;
2. настъпване на съществена промяна в паричните потоци или в друг финансов показател на Емитента.

Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия.

Емитентът не може едностранно да извърши промени в параметрите на облигационната емисия, тъй като разпоредбата на чл. 207, т. 1 от Търговския закон предвижда изрично, че всяко решение на дружеството за промяна в условията, при които са записани и издадени облигации, е нищожно.

Промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на облигационерите, дадено с решение на Общото събрание на облигационерите и по решение на Общото събрание на акционерите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ. При наличие на изразена воля от компетентния орган на Емитента за промяна в условията по емисията, съответно в нейните конкретни параметри, довереникът на облигационерите свиква Общо събрание на облигационерите чрез покана, обявена в Търговския регистър най-малко 10 дни преди датата на събранието. Освен това Емитентът е длъжен да изпрати на КФН и да оповести на обществеността по реда на чл. 100т, ал. 3 и 4 от ЗППЦК поканата най-малко 15 дни преди общото събрание, както и протокола от общото събрание на облигационерите в срок три работни дни от провеждането му. Освен информацията по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон, поканата за общото събрание трябва да включва информация относно правото на облигационерите да участват в него. Общото събрание на облигационерите е законно и може да приема валидни решения, обвързващи всички облигационери от тази емисия, ако на събранието са представени не по-малко от две трети от издадените и непогасени облигации от настоящата емисия. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като облигационери, 5 (пет) дни преди датата на Общото събрание на облигационерите. Мнозинството за приемане на решения от Общото събрание на облигационерите за промяна в условията и конкретните параметри на облигационния заем, е не по-малко от три четвърти от представените облигации.

Инициране на промени в условията и конкретните параметри на облигационния заем може да бъде осъществено и от поне 10% от облигационерите по емисията, като и в този случай промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само и единствено при кумулативното наличие на решение на Общото събрание на облигационерите за извършване на промените и решение на Общото събрание на акционерите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ. Общото събрание на облигационерите в тази хипотеза се свиква от довереника на облигационерите по искане на облигационерите, желаещи да иницират промени в облигационната емисия и които представят най-малко 1/10 от облигационния заем, отново чрез покана, обявена в Търговския регистър най-малко 10 дни преди датата на събранието. Освен това Емитентът е длъжен да изпрати на КФН и да оповести на обществеността по реда на чл. 100т, ал. 3 и 4 от ЗППЦК поканата най-малко 15 дни преди общото събрание, както и протокола от общото събрание на облигационерите в срок три работни дни от провеждането му. Освен информацията по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон, поканата за общото събрание трябва да включва информация относно правото на облигационерите да участват в него. Относно кворума за провеждане на Общото събрание на облигационерите, упражняването на правата на глас и необходимото мнозинство за приемане на валидни решения се прилагат посочените по-горе условия и ред.

В срок от 5 работни дни от вземане на решението за промяна в условията и конкретните параметри на облигационния заем, се изготвя информационен документ, който включва актуална информация относно всички параметри на облигационната емисия. В срока по предходното изречение информационният документ се разкрива публично чрез предоставянето му на комисията, регулирания пазар и обществеността по реда на чл. 100т, ал. 3 и 4 от ЗППЦК.

7. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА

Лихвените плащания по облигационния заем се определят на базата на фиксирана годишна лихва в размер на 4,75 %, при лихвена конвенция Actual/Actual (Реален брой дни/Реален брой дни). Лихвените плащания се изчисляват като проста лихва върху номиналната стойност на

притежаваните от всеки инвеститор облигации за отделните 6-месечни периоди. Дължимата сума се закръглява до втория знак след десетичната запетая.

Изчисляването на дължимата лихва за всеки един от следващите шестмесечни периоди се представя от формулата:

$$ЛД = (НС * ГЛП * П_{\text{период}}) / П_{\text{година}}$$

където:

ЛД – сума на шестмесечния купонен доход от една облигация;

НС – номинална стойност на една облигация;

ГЛП – определеният лихвен процент на годишна база;

П_{период} – период, равен на реалния брой дни между датата на предходно купонно плащане до датата на текущото купонно плащане;

П_{година} – период, равен на реалния брой дни между датата на предходно купонно плащане до датата на следващо купонно плащане. Обръщаме внимание, че П_{година} включва реалния брой дни в една цяла лихвена година.

Срокът на облигационния заем е 120 (сто и двадесет) месеца от датата на издаване на облигационната емисия – 16 юли 2019 г. Датата на падежа на облигационния заем е 16 юли 2029 г.

Главницата по облигационния заем е платима съгласно представения по-долу в настоящия документ погасителен план, в случай, че не бъде упражнено правото за предсрочно пълно или частично погасяване на главницата (call option). Ако датата на падежа е неработен ден, плащането ще се дължи на първия следващ работен ден.

Лихвените (купонните) плащания по облигационната емисия са дължими на всеки 6 (шест) месеца, считано от датата на издаване на емисията – 16 юли 2019 г., изчислени като проста лихва върху номиналната стойност на всяка облигация. Ако посочените дати на плащане на лихвата съвпадат с неработен ден, плащанията са дължими на следващия работен ден.

По-долу е представен погасителният план на настоящата облигационна емисия. Лихвените плащания са изчислени на база на номиналния лихвен купон – 4,75 % годишно.

| Година | Дата на плащане | Плащане на главница | Остатъчна главница | Дни в периода | База | Купонно плащане |
|--------|-----------------|---------------------|--------------------|---------------|------|-----------------|
| 0 | 16 юли 2019 | - | 9 080 000 | 181 | 365 | 0.00 |
| 1 | 16 януари 2020 | - | 9 080 000 | 184 | 366 | 216 828.42 |
| 1 | 16 юли 2020 | - | 9 080 000 | 182 | 366 | 214 471.58 |
| 2 | 16 януари 2021 | - | 9 080 000 | 184 | 365 | 217 422.47 |
| 2 | 16 юли 2021 | - | 9 080 000 | 181 | 365 | 213 877.53 |
| 3 | 16 януари 2022 | - | 9 080 000 | 184 | 365 | 217 422.47 |
| 3 | 16 юли 2022 | - | 9 080 000 | 181 | 365 | 213 877.53 |
| 4 | 16 януари 2023 | - | 9 080 000 | 184 | 365 | 217 422.47 |
| 4 | 16 юли 2023 | - | 9 080 000 | 181 | 365 | 213 877.53 |
| 5 | 16 януари 2024 | - | 9 080 000 | 184 | 366 | 216 828.42 |
| 5 | 16 юли 2024 | - | 9 080 000 | 182 | 366 | 214 471.58 |
| 6 | 16 януари 2025 | - | 9 080 000 | 184 | 365 | 217 422.47 |
| 6 | 16 юли 2025 | - | 9 080 000 | 181 | 365 | 213 877.53 |
| 7 | 16 януари 2026 | - | 9 080 000 | 184 | 365 | 217 422.47 |
| 7 | 16 юли 2026 | - | 9 080 000 | 181 | 365 | 213 877.53 |
| 8 | 16 януари 2027 | - | 9 080 000 | 184 | 365 | 217 422.47 |
| 8 | 16 юли 2027 | - | 9 080 000 | 181 | 365 | 213 877.53 |
| 9 | 16 януари 2028 | - | 9 080 000 | 184 | 366 | 216 828.42 |

| | | | | | | |
|----|----------------|-----------|-----------|-----|-----|------------|
| 9 | 16 юли 2028 | - | 9 080 000 | 182 | 366 | 214 471.58 |
| 10 | 16 януари 2029 | - | 9 080 000 | 184 | 365 | 217 422.47 |
| 10 | 16 юли 2029 | 9 080 000 | 0 | 181 | 365 | 213 877.53 |

Вземанията на облигационерите за лихви по облигационния заем се погасяват с изтичане на 3-годишен давностен срок, съгласно чл. 111, буква „в” от Закона за задълженията и договорите.

Вземанията на облигационерите за главницата по облигационния заем се погасяват с изтичане на общия 5-годишен давностен срок, съгласно чл. 110 от Закона за задълженията и договорите.

В двата случая давностният срок започва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо, както е описано в таблицата, описваща погасителния план на облигационната емисия.

Задължението за изплащане на облигационния заем /лихви и главница/ се носи единствено от Емитента – издател на облигациите.

Изплащането на облигационния заем ще се извършва чрез Агента по плащането – „Централен Депозитар“ АД.

Всички плащания по емисията са платими в лева /BGN/.

Задължението на Емитента за погасяване на главнично и/или лихвено плащане по облигациите се изпълнява чрез банков превод към „Централен Депозитар“ АД, който разпределя дължимата сума по сметка на попечителите (инвестиционните посредници) съобразно притежаваните за тяхна сметка и за сметка на техни клиенти облигации.

За да получат плащанията по облигациите от настоящата емисия чрез „Централен Депозитар“ АД, облигационерите трябва да имат открити сметки при инвестиционни посредници - членове на „Централен Депозитар“ АД. Инвестиционните посредници заверяват сметката на клиента непосредствено след получаване на съответното лихвено или главнично плащане и уведомяват за това „Централен Депозитар“ АД.

Облигационерите, които не съхраняват ценните книжа по сметки при инвестиционни посредници ще получат дължимото плащане чрез банка, която ще бъде определена от Емитента и обявена в съобщението за съответното лихвено/главнично плащане.

Право да получат лихвено/главнично плащане имат притежателите на облигации, които са вписани като такива в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 5 (пет) работни дни преди извършване на съответното лихвено/главнично плащане.

Притежанието на облигациите се удостоверява с официално извлечение от книгата за безналични облигации, която се води от „Централен депозитар“ АД.

8. ДАТА НА ПАДЕЖА И ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА АМОРТИЗАЦИЯ НА ЗАЕМА

Матуритетът на облигационния заем е 120 (сто и двадесет) месеца или 10 (десет) години, считано от датата на издаване на емисията.

- ДАТА НА ИЗДАВАНЕ НА ЕМИСИЯТА – 16 юли 2019 г.
- ДАТА НА ПАДЕЖ НА ЕМИСИЯТА – 16 юли 2029 г.

Главницата по облигационния заем е платима съгласно представения в предходната т. 7 погасителен план.

Изпълнението на задълженията на Емитента за извършване на главничното плащане по облигациите от тази емисия не може да бъде искано предсрочно (преди падежа на облигацията), освен в определените по-горе случаи на неизпълнение, при които се предвижда възможност за предсрочна изискуемост.

Кол опция (Call option)

Настоящата облигационна емисия е предвидена с опция за предсрочно погасяване на облигационния заем. Емитентът има право по негова преценка, при осигуряване на необходимия финансов ресурс, да упражни call опция на датата на всяко лихвено плащане, която се изразява в правото да погаси предсрочно цялата главница, или част от главницата, но не по-малко от 500 000 (петстотин хиляди) лева или кратни на 500 000 (петстотин хиляди) лева. Опцията може да бъде упражнявана при следните условия:

1. Емитентът се задължава да уведоми облигационерите за намерението си да упражни опцията поне 30 дни предварително, като им предостави информация за причините за това, както и данни за размера на номинала, който смята да погаси предварително. В случай на частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация. Уведомлението се извършва чрез публикуване на съобщение в един централен ежедневник и на интернет страницата на Емитента;
2. цена на обратно изкупения размер на главницата – 100% от номиналната стойност на облигация.

Условията и реда за промяна на опцията за обратно изкупуване от Емитента са разгледани по-горе при реда и условията за извършване на промени в параметрите на облигационния заем.

9. ИНДИКАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА

Доходността на облигациите може да се представя под формата на “доходност до падежа”, доходност за периода на държание, текуща доходност и др.

Доходността до падежа (yield to maturity) представлява капитализирана норма на дохода, който ще се получи, ако облигацията се закупи на определена цена и се притежава до падежа на емисията.

Доходността до падежа се изчислява косвено чрез формулата за изчисление на цената на облигацията и представлява лихвеният процент, който изравнява настоящата стойност на паричните потоци с цената на облигацията. Показаната формула визуализира връзката цена – доходност на облигация с фиксиран купон, с десет полугодишни плащания на купона и изплащане на главницата наведнъж, заедно с последното лихвено плащане.

$$PV = \sum_{n=1}^{10} \frac{CPN}{\left(1 + \frac{YTM}{2}\right)^n} + \frac{NOM}{\left(1 + \frac{YTM}{2}\right)^{10}}$$

където:

PV – текуща пазарна цена на облигацията

CPN – сума на купонно плащане съобразно неизплатената част на номинала

YTM – проста годишна доходност до падежа в %

n - пореден номер на купонното плащане

NOM – номинален размер на главницата

Горната формула предполага, че всички текущи парични потоци генерирани от облигациите ще могат да бъдат реинвестирани при получената доходност до падежа.

Доходността до падежа при емитиране на облигацията към момента на емитиране, представен като проста годишна доходност, е 4,75% и съвпада с така определеното купонно плащане, поради емитиране на облигациите по номиналната им стойност.

Реализираният доход от инвестиции в облигации от настоящата емисия е зависим от периода на държане. При евентуална продажба на цена, по-висока от цената на първоначална покупка, реализираната доходност ще е по-висока от доходността до падежа и обратното.

Доходността за периода на притежание представлява капитализираната доходност за периода на притежание съобразно цена на закупуване и цена на продаване на облигацията. Изчислението на доходността се извършва по формула, подобна на горната, като амортизационните плащания на главницата се заменят с продажната цена (броя на купонните плащания се определя в зависимост от периода на притежание).

Друг метод за изчисляване дохода от ценните книжа е по формулата за текуща доходност. Текущата доходност представлява съотношението между текущото купонно плащане и цената на облигацията или:

$$\text{Текуща доходност} = \frac{CPN}{P_m} * 100$$

където,

CPN – купонно плащане от 4,75%

P_m – пазарна цена на облигацията

Условията и редът за промяна на лихвения процент, периодичността и/или условията на лихвените плащания, съответно на доходността, са разгледани в т. IV.6. от настоящия документ.

10. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ДЪРЖАТЕЛИТЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Всички облигационери по настоящата емисия, като страни по договора за облигационен заем, се явяват кредитори на Емитента, в което си качество имат два вида права: индивидуални и колективни, разгледани в т. IV.6. от настоящия документ.

Колективните права се упражняват чрез Общото събрание на облигационерите.

Общото събрание на облигационерите е законно и може да приема валидни решения, обвързващи всички облигационери от настоящата емисия, ако на събранието са представени най-малко ½ (една втора) от издадените и непогасени облигации от настоящата емисия, с изключение на случаите, когато общото събрание ще взема решения за промяна в условията и конкретните параметри на облигационен заем, когато изискуемото относно кворума мнозинство е не по-малко от две трети от издадените и непогасени облигации. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като облигационери, 5 (пет) дни преди датата на Общото събрание на облигационерите. Мнозинството за приемане на решения от Общото събрание на облигационерите се определя на поне 50% плюс една от представените облигации, с изключение на мнозинството за приемане на решения за промяна в условията и конкретните параметри на облигационния заем, което е не по-малко от три четвърти от представените облигации.

ДОВЕРЕНИК НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ

Във връзка с вторичното публично предлагане на облигациите, Емитентът е сключил Договор от 02.09.2019 г., с „ТЕКСИМ БАНК“ АД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“. Довереникът на облигационерите, чийто статут и правомощия са регламентирани в чл. 100а и сл. от специалния Закон за публичното предлагане на ценни книжа, изпълнява функциите на представител на облигационерите по смисъла на Търговския закон.

„ТЕКСИМ БАНК“ АД е търговска банка (кредитна институция) със седалище и адрес на управление: гр. София 1309, район "Възраждане", бул. „Т. Александров“ 141. Банката е вписана в Търговския регистър при Агенцията по вписванията към Министерството на правосъдието на Република България с ЕИК 040534040. Банката се представлява заедно от всеки двама от

изпълнителните директори Мария Петрова Видолова, Ивайло Лазаров Дончев и Темелко Валентинов Стойчев.

„ТЕКСИМ БАНК“ АД не е в конфликт на интереси спрямо Емитента и облигационерите от настоящата емисия. Спрямо „ТЕКСИМ БАНК“ АД не са налице пречките за осъществяване на функцията довереник по облигационната емисия, посочени в чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.


Облигационерите от настоящата емисия образуват група за защита на интересите си пред Емитента, като групата формира свое Общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Емитента групата на облигационерите се представлява от довереника на облигационерите – „ТЕКСИМ БАНК“ АД.

Общото събрание на облигационерите се свиква от довереника на облигационерите чрез покана, обявена в търговския регистър най-малко 10 дни преди събранието. Общото събрание се свиква и по искане на облигационерите, които представят най-малко 1/10 от емисията облигации, или по искане на ликвидаторите на дружеството, ако е открита процедура по ликвидация. Освен това Емитентът е длъжен да изпрати на КФН и да оповести на обществеността по реда на чл. 100т, ал. 3 и 4 от ЗППЦК поканата най-малко 15 дни преди общото събрание, както и протокола от общото събрание на облигационерите в срок три работни дни от провеждането му. Освен информацията по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон, поканата за общото събрание трябва да включва информация относно правото на облигационерите да участват в него.

Притежателите на облигации от настоящата емисия имат достъп до цялата необходима информация, отнасяща се до довереника на облигационерите по настоящата емисия на бизнес адреса на Емитента: гр. София, бул. „Христофор Колумб“ № 43, ет. 1.

ДОГОВОР ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ФУНКЦИЯТА „ДОВЕРЕНИК НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ”

Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, сключен между Емитента и „ТЕКСИМ БАНК“ АД (БАНКАТА; ДОВЕРЕНИКА) на 02.09.2019 г., са на разположение на потенциалните инвеститори на следния адрес за кореспонденция на Емитента:

| | |
|---|--|
|  | <p>„БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ гр. София, бул. „Христофор Колумб“ № 43 Тел.: +359 (2) 9651444 от 9.00 – 17.30 ч. Лице за контакт: Николай Панайотов Интернет адрес: www.bulland.bg E-mail: info@bulland.bg</p> |
|---|--|

По силата на сключения Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, Емитентът „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ има следните основни задължения:

1. да учреди и впише надлежно в съответната Служба по вписванията като обезпечение при условията на чл. 13 от настоящия Договор в полза на БАНКАТА, в качеството и на Довереник на облигационерите, първа по ред договорна ипотека върху имотите, посочени по-долу в част VIII „Обезпечение“;
2. във всеки един момент за срока на облигационната емисия да поддържа и осигури поддържането на обезпечение на стойност не по-малка от 120 % (сто и двадесет процента) от сумата на общата номинална остатъчна стойност на облигационната емисия като главница и дължимите върху нея лихви;

3. да застрахова или осигури застраховането на недвижимите имоти, предмет на обезпечението, срещу всички присъщи рискове, като в договора за застраховка бъде изрично посочено, че БАНКАТА е получател на застрахователните суми, като при погиване или повреждане на недвижимите имоти БАНКАТА има право да се удовлетвори предпочитително от застрахователната сума. Застраховката следва да покрива не по-малко от 120 % (сто и двадесет процента) от сумата на общата номинална остатъчна стойност на облигационната емисия като главница и дължимите върху нея лихви. Застраховката на недвижимите имоти, предмет на обезпечението, следва да обхваща целия срок на облигационния заем. Емитентът се задължава да поддържа застраховката до пълното и окончателно погасяване на всички задължения на Емитента по Емисията и по Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“;
4. в случай, че Емитентът установи или получи писмено уведомление от БАНКАТА за установено от него съществено изменение в стойността на обезпечението - да допълни или осигури допълване на Обезпечението от трета страна до минимално изискуемия по Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ размер в срок до 30 (тридесет) дни от установяването/получаването на уведомление. “Съществено изменение в стойността на Обезпечението” по смисъла на Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ означава спадане на сумата от пазарните цени на недвижимите имоти, предмет на Обезпечението, с 5% (пет на сто) или повече;
5. да предоставя на БАНКАТА отчети за дейността си и друга информация от вида, с характеристиките, в обема и в сроковете, установени в Глава шеста „а“ от ЗППЦК;
6. да спазва установените в Предложението за записване на облигации от 03.7.2019 г. финансови показатели, както следва:
 - Коефициент „Пасиви / Активи” – максимална стойност на показателя за срока на облигационния заем – 0.98;
 - 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.
7. да предоставя на БАНКАТА до 30 дни от края на всяко тримесечие, а ако Емитентът изготвя консолидирани отчети и се е задължил да спазва финансови показатели на консолидирана база – в срок 60 дни от края на всяко тримесечие, подробен писмен отчет за изпълнението на задълженията си, съгласно условията на емисията, включително за спазването на определените финансови показатели (съотношения), както и за изразходване на средствата от облигационния заем, както и за състоянието на обезпечението и за съществено изменение в стойността на обезпечението;
8. да уведомява БАНКАТА незабавно, но най-късно до края на следващия работен ден за:
 - подадена молба за ликвидация и/или за образуване на производство по несъстоятелност, както и започване на процедура по преобразуване на Емитента;
 - заведени/висящи съдебни, арбитражни, административни и/или изпълнителни производства, които касаят или могат да касаят обезпечението;
 - заведени съдебни, арбитражни или административни производства, които имат или могат да имат негативно влияние върху финансовото състояние на Емитента или неговата рентабилност, върху търговската му дейност, или върху обезпечението;
 - всяка промяна в Устава на Емитента или в състава на управителните и контролните органи или на мажоритарния акционер на Емитента;
 - всички промени (включително във вещноправния, административния, облигационния статут) по обезпечението, включително за всяко съществено изменение в стойността на обезпечението;
 - нарушение на задължението да спазва определените финансови показатели (съотношения);

- при възникване на други неблагоприятни обстоятелства, които биха могли да увредят правата или интересите на БАНКАТА и/или облигационерите;
 - всяко извършено лихвено и главнично плащане по облигациите, като представя и съответни доказателства за датата и размера на извършените плащания.
9. при поискване от страна на БАНКАТА да осигури извлечение от книгата на облигационерите, чиито общи интереси БАНКАТА представлява;
10. да представя на БАНКАТА до 30 дни от края на всяко календарно тримесечие /до 60 дни от края на всяко календарно тримесечие, при положение, че Емитентът изготвя консолидирани финансови отчети/ текущи/индивидуални съответно консолидирани/ тримесечни финансови отчети със съдържанието по чл. 23 и сл. от Закона за счетоводството и чл.100о от ЗППЦК, а одитиран годишен финансов отчет - съобразно сроковете и изискванията на чл. 100н от ЗППЦК.
11. да предоставя на БАНКАТА и/или на оправомощени от нея лица по всяко време достъп до своята икономическа, счетоводна и правна документация, както и до недвижимите имоти, предмет на обезпечението за изпълнение на задълженията на БАНКАТА по раздел III от Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“;
12. да заплаща на БАНКАТА възнаграждение в размера, при условията и в сроковете, уговорени в Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“;
13. да заплаща на БАНКАТА всички разноски, които тя следва да направи или е направила при или по повод изпълнение на задълженията си по Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, за извършването на които тя предварително писмено е уведомила Емитента;
14. да заплаща всички и всякакви разноски по и във връзка с емисията и обезпечението, включително за отбелязване на промяната на обезпечения кредитор, вписване, заличаване и подновяване на обезпечението по емисията, снабдяване с удостоверения за тежести върху недвижимите имоти от съответните служби по вписванията по искане от БАНКАТА, както и да заплати всички разноски във връзка с оценяването (включително и по инициатива на БАНКАТА) и застраховането на Недвижимите имоти, както и такива по евентуално принудително изпълнение върху Обезпечението и други неупоменати изрично в Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“
15. да регистрира, съответно да поддържа регистрацията на Емисията за търговия на регулиран пазар на финансови инструменти;
16. ако наруши определените финансови съотношения, Емитентът се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца да приведат съотношенията в съответствие с поетите в Предложението за записване на облигации от 3.07.2019г. ангажименти. 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.
17. да не прехвърля собствеността върху Обезпечението, да не учредява вещни права и да не обременява по какъвто и да е начин с тежести в полза на трети лица недвижимите имоти, предмет на обезпечението, без предварително писмено да е уведомил БАНКАТА за това. В случай на прехвърляне на собствеността върху недвижим(и) имот(и), предмет на обезпечение, Емитентът се задължава самостоятелно веднага след прехвърлянето да представя на БАНКАТА копие от съответния документ, удостоверяващ извършеното прехвърляне, получената цена и новия приобретател. В случаите по изречение първо

БАНКАТА има право, по своя преценка, да поиска от Емитента предоставянето на допълнително обезпечение.

- 18.** да изпълнява всички други задължения на ЕМИТЕНТА, определени в ЗППЦК и актовете по прилагането му, в Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, Предложението, както и в другите договори, споразумения, решения на Общи събрания на облигационерите и други, имащи отношение към емисията и обезпечението

Правата и задълженията на БАНКАТА като довереник на облигационерите, са подробно уредени в гл. III от Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“.

Въз основа на сключения Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, при настъпване на едно или повече събития, определени като случаи на неизпълнение по чл. 15 от Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, БАНКАТА следва да счете облигационния заем за предсрочно изискуем, без какъвто и да било анализ, изпращане на уведомления, искания за плащане или даване на допълнителни срокове, като има всички права, предвидени в Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и приложимото законодателство.

11. РЕШЕНИЯ, РАЗРЕШЕНИЯ И ОДОБРЕНИЯ

Облигациите от настоящата емисия са издадени при условията на първично частно /непублично/ предлагане на под 150 (сто и петдесет) лица – предварително определен кръг от инвеститори, на основание чл. 204 и сл. от ТЗ, чл. 8а от Устава на дружеството и Решение на Общото събрание на акционерите от 27.06.2019 г.

Съобщението за сключения облигационен заем по чл. 206, ал. 6 от Търговския закон е оповестено в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел на 31.07.2019 г. С решението на Общото събрание на акционерите на Емитента за издаване на настоящата емисия облигации, както и в самото Предложение за частно предлагане на облигациите, Емитентът е заявил намерение да предприеме необходимите действия за допускане на облигациите до търговия на организирания от „Българска Фондова Борса“ АД регулиран пазар в срок до 6 (шест) месеца от регистрацията на емисията в „Централен депозитар“ АД.

На свое заседание, проведено на 22.11.2019 г., Съветът на директорите на Емитента взема решение за въвеждане на облигациите от настоящата емисия за търговия на регулиран пазар, съответно за приемане на изготвения от представляващия дружеството – Николай Белинов Панайотов, Проспект за допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар.

На свое заседание, проведено на 20.12.2019 г., Съветът на директорите на Емитента приема коригиран Проспект за допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар.

Облигациите по настоящата емисия ще се търгуват на регулиран пазар след потвърждаване от Комисията за финансов надзор на настоящия Проспект за допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар, вписване на емисията в регистъра на КФН с цел търговия на регулиран пазар и съответно решение на Съвета на директорите на „Българска Фондова Борса“ АД за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар - „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“ и определяне на първа дата за търговия.

12. ОЧАКВАНА ДАТА НА ЕМИСИЯТА

Очаква се емисията да бъде допусната до търговия на регулиран пазар в рамките на 6 месеца от издаване на облигационния заем.

13. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ

Облигациите от настоящата емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им и по реда, предвиден в Закона за пазарите на финансови инструменти и

подзаконовите нормативни актове към него, Правилника за дейността на „Българска Фондова Борса“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД.

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

За да закупят или продадат облигации на борсата или извънборсово, инвеститорите и облигационерите подават нареждания за покупка или продажба до инвестиционен посредник, с който имат сключен договор за предоставяне на инвестиционни услуги. При сключване на сделка инвестиционният посредник осъществява необходимите действия за регистрация и сетълмент на сделката в „Централен депозитар“ АД. „Централен Депозитар“ АД регистрира сделките за прехвърляне на облигациите при наличие на необходимите финансови инструменти и дължимите срещу тях парични средства. „Централен Депозитар“ АД извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата за безналични облигации на Емитента, като едновременно с това заверява сметката за безналични облигации на приобретателя с придобитите облигации и задължава сметката за безналични облигации на продавача с прехвърлените облигации. Ако са налице необходимите облигации и парични средства „Централен депозитар“ АД приключва сделката в 2-дневен срок от сключването ѝ (T+2) при борсова сделка, респ. в деня на сключването ѝ при извънборсова сделка (T+0). Правата на притежателя на облигации се удостоверяват с издадена от „Централен депозитар“ АД депозитарна разписка или друг документ за регистрация с равностойно правно значение. Документът за регистрация се предава на новия притежател на облигациите чрез инвестиционен посредник или банка, която извършва дейност като инвестиционен посредник, въз основа на сключен с облигационера договор за инвестиционни услуги.

Инвестиционните посредници имат задължение да изискват от клиентите си, съответно от техните представители/пълномощници, да декларират дали:

- притежават вътрешна информация за финансовите инструменти, за които се отнася нареждането, и за техния емитент, ако финансовите инструменти, за които се отнася нареждането или на базата на които са издадени финансовите инструменти - предмет на поръчката, се търгуват на регулиран пазар;
- финансовите инструменти – предмет на поръчка за продажба или за замяна, са блокирани в депозитарната институция, в която се съхраняват, дали върху тях е учреден залог или е наложен запор;
- сделката – предмет на поръчката, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти.

Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане на клиент, ако клиентът, съответно неговият представител, откаже да подаде горепосочените декларации или декларира, че сделката – предмет на нареждането представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти. Отказът се удостоверява с отделен документ, подписан от клиента. Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане, ако е декларирано или ако установи, че финансовите инструменти – предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор.

Забраната по предходното изречение, по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметката на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сетълмент на сделката, както и в други нормативно определени случаи.

Финансовите инструменти могат да бъдат предмет както на залог по смисъла на Закона за особените залози, така и на договор за финансово обезпечение с предоставяне на залог по смисъла на Закона за договорите за финансово обезпечение.

Забраната, описана по-горе, по отношение на заложен финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

- приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените от Закона за особените залози случаи;
- залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане на клиент за сделка с облигации по настоящата емисия, ако това би довело до нарушение на ЗПФИ, ЗПМПЗФИ, Закона за дружествата със специална инвестиционна цел или други действащи нормативни актове.

Страните по договор за сделки с финансови инструменти, предварително сключени пряко между страните, съответно лицата, които искат прехвърляне на безналични финансови инструменти при дарение и наследяване, промяна на данни за притежателите на безналични финансови инструменти, поправка на сгрешени данни, издаване на дубликати от удостоверителни документи и други подобни действия, ползват услугите на инвестиционен посредник – регистрационен агент към Централен депозитар АД.

Ако правилата на мястото на изпълнение, на което ще бъде сключена сделката, допускат сключване на сделка, при която плащането на финансовите инструменти не се осъществява едновременно с тяхното прехвърляне /"Free of payment"/, инвестиционният посредник може да не изиска плащане от купувача при наличие на изрично писмено съгласие на продавача. Правилата на „Българска Фондова Борса“ АД допускат сключване на сделки "Free of Payment".

В съответствие с действащите към датата на Проспекта правила на „Българска Фондова Борса“ АД и „Централен депозитар“ АД разплащанията по сделки с облигации се извършва в български лева /BGN/ по фиксинг.

14. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Настоящото изложение относно дължимите данъци има за цел единствено да послужи като общи насоки и не следва да се счита за правен или данъчен съвет. Препоръчително е потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти относно общите данъчни последици, включително относно данъчното облагане в Република България на доходите, свързани с придобиването и разпореждането с ценни книжа.

Предлагането на облигациите от настоящата емисия се извършва на българския регулиран пазар на ценни книжа, с оглед на което по отношение на реализирания от тях доход, приложение намира българското данъчно законодателство.

Предупреждение: Потенциалните инвеститори в облигациите от настоящата емисия следва задължително да имат предвид, че данъчното законодателство на държавата членка на съответния инвеститор и държавата членка на учредяване на Емитента, може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход.

Настоящите корпоративни облигации носят доход на притежателите им под формата на лихва за периода на притежание и/или положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (в случай на продажба на ценните книжа преди падежа на емисията).

МЕСТНИ ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА

Доходите на облигационерите – местни физически лица се облагат по реда на **Закона за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ)**.

В този случай Емитентът няма задължение за удържане на данък при източника.

Местно физическо лице по смисъла на чл. 4, ал. 1 от ЗДДФЛ, без оглед на гражданството, е лице: 1) което има постоянен адрес в България, или 2) което пребивава на територията на България повече

от 183 дни през всеки 12-месечен период¹, или 3) което е изпратено в чужбина от българската държава, от нейни органи и/или организации, от български предприятия, и членовете на неговото семейство, или 4) чийто център на жизнени интереси се намира в България². Не е местно физическо лице, което има постоянен адрес в България, но центърът на жизнените му интереси не се намира в страната.

Съгласно разпоредбата на чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ не подлежат на облагане лихвите и отстъпките от български държавни, общински и корпоративни облигации, както и от подобни облигации, емитирани съгласно законодателството на друга държава - членка на Европейския съюз, или на държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Следователно доходите на физическите лица, получени от лихвени плащания по облигациите, предмет на настоящата емисия, не подлежат на данъчно облагане съгласно законодателството на страната към датата на Проспекта.

Доходите, получени от местни физически лица под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване на облигациите, подлежат на данъчно облагане по реда на ЗДДФЛ, като в съответните нормативно установени срокове, лицето следва да декларира тези доходи и да плати дължимия данък.

Необходимо е да се има предвид, че съгласно разпоредбата на чл. 13, ал. 1, т. 3 ЗДДФЛ не са облагаеми доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 11 от допълнителните разпоредби на ЗДДФЛ. В цитирания текст от допълнителните разпоредби обаче не се включват доходите от разпореждане с облигации и други дългови ценни книжа, въпреки че същите са финансови инструменти по смисъла на Закона за пазарите на финансови инструменти, с оглед на което разпоредбата не може да намери приложение по отношение доходите от разпореждане с облигации от настоящата емисия.

МЕСТНИ ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА

Доходите на облигационерите – местни юридически лица се облагат по реда на Закона за корпоративно подоходно облагане (ЗКПО).

В този случай Емитентът няма задължение за удържане на данък при източника.

Брутният размер на получените лихви по настоящата емисия облигации, както и доходите, реализирани при продажба на облигациите преди падежа от положителната разлика между продажната и покупната цена се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на корпоративния данък. Определянето на облагаемата печалба въз основа на счетоводния финансов резултат, определянето, декларирането и внасянето на дължимия корпоративен данък са уредени в ЗКПО.

Към датата на Проспекта данъчната ставка на корпоративния данък е 10 на сто.

Необходимо е да се има предвид, че съгласно чл. 44 от ЗКПО, при определяне на данъчния финансов резултат счетоводният финансов резултат се намалява с печалбата, съответно се увеличава със загубата, от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от допълнителните разпоредби на ЗКПО, определена като положителна, съответно като отрицателна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти. От понятието „разпореждане с финансови инструменти” по смисъла на ЗКПО обаче са извадени облигациите и другите дългови ценни книжа, с оглед на което разпоредбата на чл. 44 от ЗКПО няма да има приложение за случаите на разпореждане с облигациите от настоящата емисия.

¹ За годината, през която пребиваването надхвърли 183 дни. Денят на излизане и денят на влизане в страната се смятат поотделно за дни на пребиваване в страната. Периодът на престой в България единствено с цел обучение или медицинско лечение не се смята за пребиваване в България

² Центърът на жизнените интереси се намира в България, когато интересите на лицето са тясно свързани със страната. При тяхното определяне могат да се вземат предвид семейството, собствеността, мястото, от което лицето осъществява трудова, професионална или стопанска дейност, и мястото, от което управлява собствеността си.

Съгласно чл. 160, ал. 1 и чл. 253, ал. 1 от Кодекса за социално осигуряване приходите от фондовете за допълнително задължително и допълнително доброволно пенсионно осигуряване (в т.ч. получените лихви по настоящата емисия облигации, както и доходите от реализираната капиталова печалба при продажбата им) не се облагат с корпоративен данък по реда на ЗКПО. Съответно приходите от инвестиране на активите на пенсионните фондове, разпределени по индивидуалните партии на осигурените лица, не се облагат с данък по реда на ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 174 от ЗКПО, колективните инвестиционни схеми, които са допуснати за публично предлагане в Република България, и националните инвестиционни фондове по Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране не се облагат с корпоративен данък. Съгласно чл. 175 от ЗКПО дружествата със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел също не се облагат с корпоративен данък.

ЧУЖДЕСТРАННИ ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА

Чуждестранните физически лица са носители на задължението за данъци за придобити доходи от източници в Република България.

Доходите от лихви и/или положителни разлики при продажба на облигации (преди падежа на емисията) на инвеститори – чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава извън Европейския съюз или Европейското икономическо пространство, когато не са реализирани чрез определена база в страната, се облагат по реда на ЗДДФЛ с окончателен данък в размер на 10 на сто.

Не се облагат с окончателен данък доходите, освободени от облагане по чл. 13, ал. 1 от ЗДДФЛ /в които се включват и лихвите от облигациите по настоящата емисия/ и начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, или в друга държава - членка на Европейското икономическо пространство. Обстоятелствата, че лицата са установени за данъчни цели в държава – членка на Европейския съюз, или в друга държава – членка на Европейското икономическо пространство, се удостоверяват пред платеща на дохода с документ, издаден от данъчната администрация на държавата, в която лицето е установено за данъчни цели, и декларация от лицето, придобило дохода, че са налице обстоятелствата по чл. 13 от ЗДДФЛ за необлагаем доход.

Окончателният данък за доход от лихви се удържа, внася и декларира от Емитента. Окончателният данък за доход от положителни разлики при продажба на облигации се удържа, внася и декларира от самото лице – получател на дохода, без ангажимент на Емитента.

ЧУЖДЕСТРАННИ ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА

Доходите от лихви и/или положителни разлики от продажба на облигации (преди падежа на емисията) на инвеститори – чуждестранни юридически лица, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, се облагат по реда на ЗКПО с данък при източника в размер на 10 на сто.

Хипотезите, при които доходите от лихви не се облагат с данък при източника, са уредени в чл. 195 от ЗКПО.

Данъкът при източника за доход от лихви се удържа, внася и декларира от Емитента. Данъкът при източника за доход от положителни разлики при продажба на облигации се удържа, внася и декларира от самото лице – получател на дохода, без ангажимент на Емитента.

Необходимо е да се има предвид, че съгласно разпоредбата на чл. 196 от ЗКПО не се облагат с данък при източника доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на ЗКПО. В цитирания текст от допълнителните разпоредби обаче не се включват доходите от разпореждане с облигации и други дългови ценни книжа, въпреки че същите са финансови инструменти по смисъла на Закона за пазарите на финансови инструменти, с

оглед на което разпоредбата не може да намери приложение по отношение доходите от разпореждане с облигации от настоящата емисия.

СПОГОДБИ ЗА ИЗБЯГВАНЕ НА ДВОЙНОТО ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Процедурата и необходимите документи за прилагане на Спогодби за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО) по отношение на доходи от източник в страната, реализирани от чуждестранни лица, са подробно описани в глава XVI, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК).

В случай, че има действаща СИДДО между Република България и страната на данъчна регистрация на чуждестранното лице – получател на дохода, която съдържа различни правила за облагане от предвидените в ЗДДФЛ и ЗКПО, приложение следва да намери съответната СИДДО, при условие, че се представи надлежно искане за прилагането ѝ.

За прилагане на СИДДО, след възникване на данъчно задължение за доход от източник в страната чуждестранното лице следва да удостовери пред органа по приходите, че:

- е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО;
- е притежател на дохода от източник в Република България;
- не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които съответният доход е действително свързан;
- са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО.

Чуждестранното лице е притежател на дохода, когато има право да се разпорежда с него, да преценява използването му, понася целия или съществена част от риска от дейността, от която се реализира доходът, и не действа като дружество за насочване на дохода.

Дружество за насочване на дохода е дружество, което се контролира от лица, които не биха имали право на същите по вид и размер облекчения, ако доходът се реализираше директно от тях, и не осъществява стопанска дейност, извън притежанието и/или администрирането на правата или активите, от които се реализира доходът, и дружеството: 1) не разполага с активи, капитал или персонал, съответстващи на неговата стопанска дейност; 2) няма контрол върху използването на правата или активите, от които е реализиран доходът. Не е дружество за насочване на дохода чуждестранно лице, когато повече от половината от акциите му с право на глас се търгуват на регулиран пазар.

Основанията за прилагане на СИДДО по чл. 136 от ДОПК се удостоверяват с декларации или официални документи, включително извлечения от публични регистри. Когато издаването на такива официални документи е невъзможно, са допустими и други писмени доказателства, удостоверяващи вида, размера и основанията за получаване на доходите.

Чуждестранното лице подава до органа по приходите искане за прилагане на СИДДО, заедно с приложените към него документи и доказателства. Разпоредбите на СИДДО се прилагат само в случай, че становището на органа по приходите по подаденото искане потвърждава наличието на основания за това. В противен случай, се прилагат разпоредбите на съответния материален данъчен закон, т.е. българското данъчно законодателство. При становище за липса на основание за прилагане на СИДДО, чуждестранното лице има право да обжалва.

Когато платец начислява на чуждестранно лице доходи от източник в страната с общ размер до 500 000 лв. годишно, горепосочените обстоятелства се удостоверяват пред платеща на дохода – в конкретния случай – Емитента на облигациите. В посочената хипотеза искане за прилагане на СИДДО пред органа по приходите не се подава. Когато общият размер на реализираните доходи надвиши 500 000 лв. в рамките на данъчната година, основанията за прилагане на СИДДО по

отношение на общия размер на доходите се удостоверява пред органа по приходите по предвидения в ДОПК ред.

V. СРОКОВЕ И УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

1. УСЛОВИЯ, СТАТИСТИЧЕСКИ ДАННИ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО, ОЧАКВАН ГРАФИК И ДЕЙСТВИЯ, ИЗИСКВАНИ ЗА КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО

УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЕ ПОДЧИНЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО

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

ОБЩА СУМА НА ЕМИСИЯТА

Облигационният заем е с обща номинална стойност BGN 9 080 000 (девет милиона и осемдесет хиляди) лева, разпределен в 9 080 (девет хиляди и осемдесет) броя корпоративни облигации с единична номинална и емисионна стойност BGN 1 000 (хиляда лева) всяка. Всички облигации от настоящата емисия могат да се предлагат за търговия на регулирания пазар.

Емитентът има право да издава нови облигационни емисии от същия клас, в случай че това няма да доведе до нарушаване на финансовите показатели по настоящата емисия.

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

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

ПЕРИОД НА ПРЕДЛАГАНЕТО

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

Инвеститорите могат да се обърнат към всички инвестиционни посредници – членове на „Българска Фондова Борса“ АД за осъществяване на сделка с предлаганите ценни книжа.

НАМАЛЯВАНЕ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

Всички облигации от емисията са записани и изцяло платени при тяхното първично частно предлагане. Настоящият Проспект е за допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и изискването за описание на условията за намаляване на подписката по-горе е неприложимо.

МИНИМАЛНА/МАКСИМАЛНА СТОЙНОСТ ЗА ИНВЕСТИРАНЕ

Минималният брой, който може да бъде закупен от едно лице, е 1 (една) облигация. Няма ограничения за максимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице.

НАЧИН И СРОКОВЕ ЗА ЗАПЛАЩАНЕ И ДОСТАВКА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Търговията с облигациите от настоящата емисия ще се извършва съгласно Правилника за дейността на „Българска Фондова Борса“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД. След приемане на облигациите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ за търговия на „Българска Фондова Борса“ АД

всеки инвеститор, който желае да придобие или продаде ценни книжа от предлаганата емисия е необходимо да сключи договор за инвестиционни услуги с лицензиран инвестиционен посредник и да подаде нареждане за покупка или продажба, като попълни всички необходими документи, съобразно практиката на избрания инвестиционен посредник и изискванията на нормативната уредба. Инвестиционният посредник е длъжен да въведе поръчката на клиента в търговската система на „Българска Фондова Борса“ АД. При сключване на сделка борсата и инвестиционният посредник – страни по сделката, извършват необходимите действия за регистрация на сделката в „Централен депозитар“ АД. Централният депозитар АД регистрира сделката в двудневен срок от сключването ѝ ако са налице необходимите ценни книжа и парични средства и не съществуват други пречки за това и актуализира книгата за безналични ценни книжа (облигации) на Емитента.

Плащанията по сключените сделки ще се извършват съгласно условията на избрания инвестиционен посредник и съобразно стандартните процедури за сетълмент на борсови сделки – от вида „Доставка срещу плащане“ през „Централен депозитар“ АД. След приключване на сетълмента "Централен депозитар" АД заверява клиентската подметка на инвеститорите купувачи със закупените от тях облигации. Удостоверителни документи за собственост върху облигациите могат да бъдат заявени за издаване от „Централен депозитар“ АД чрез инвестиционния посредник, чийто услуги инвеститорът използва.

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

ПУБЛИКУВАНЕ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ПРЕДЛАГАНЕТО

Резултатите от продажбата на облигациите от настоящата емисия не подлежат на публично обявяване. Информация за сделките може да се намери в бюлетина на „Българска Фондова Борса“ АД.

ПРАВО ЗА ЗАКУПУВАНЕ ПРЕДИ ДРУГИ

Всички облигации от настоящата емисия са записани и изцяло платени при тяхното първично частно предлагане. Настоящият Проспект е за допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, поради което не се издават права.

2. ПЛАН ЗА ПЛАСИРАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ

Облигациите се предлагат за търговия свободно и без ограничения на всички категории инвеститори – професионални, непрофесионални и институционални, на регулиран пазар на ценни книжа на територията на Република България, а именно на „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“ на „Българска Фондова Борса“ АД.

Облигациите от настоящата емисия ще се търгуват и извънборсово при спазване на съответните изисквания за оповестяване на сделките и други предвидени в Закона за пазарите на финансови инструменти и Правилника за дейността на „Българска Фондова Борса“ АД изисквания.

3. ЦЕНООБРАЗУВАНЕ

Цената, на която Емитентът ще заяви облигациите за въвеждане на търговия на „Българска Фондова Борса“ АД ще бъде равна на номиналната им стойност – BGN 1 000 /хиляда/ лева. Цената, на която след това ще се предлагат облигациите за търговия, ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“ на „Българска Фондова Борса“ АД.

Всички транзакционни разходи при търговията с облигациите от настоящата емисия са за сметка на инвеститорите. Те се определят съобразно предвидените в тарифите на съответните инвестиционни посредници, чрез които се сключват сделките, стандартни комисионни и възнаграждения, както и съобразно таксите на регулирания пазар, „Централен Депозитар“ АД и други. Инвестиционните посредници предоставят на своите клиенти изчерпателна информация за разходите и таксите по сделките в съответствие с нормативните изисквания и договорите с клиентите. Други специфични

разходи за инвеститорите, които закупуват ценните книжа от настоящата емисия, освен транзакционните, не се предвиждат.

Настоящите корпоративни облигации носят доход на притежателите им под формата на лихва за периода на притежание и/или положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (в случай на продажба на ценните книжа преди падежа на емисията). Действащият в България, като страна на предлагане на облигациите от настоящата емисия, правен режим на данъчно облагане на тези доходи, е подробно разгледан по-горе в т. IV.14 “Данъчно облагане” от настоящия документ.

4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ

Публичното предлагане ще бъде осъществено само на територията на Република България. Всички инвеститори имат възможност при равни условия да участват в търговията с облигациите от настоящата емисията. Не се предвижда глобално предлагане. За емисията ще се иска допускане до търговия единствено на „Българска Фондова Борса“ АД – „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“. „Българска Фондова Борса“ АД е със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 10.

Депозитарна институция относно предлаганите облигации е “Централен депозитар” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4. “Централен депозитар” АД ще бъде Агент по плащанията при извършване на лихвените и/или главнични плащания към облигационерите.

Всички облигации от настоящата емисия са записани и изцяло изплатени при тяхното първично частно (непублично) предлагане.

Няма договорени ангажименти и не се планират такива в бъдеще за поемане или пласиране на настоящата емисия облигации.

5. ОБСТОЯТЕЛСТВА, ПРИ КОИТО ПРЕДЛАГАНЕТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ОТМЕНЕНО ИЛИ ВРЕМЕННО ПРЕУСТАНОВЕНО

Комисията за финансов надзор (КФН), съответно Заместник-председателят, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ при КФН (Зам.-председателят), може да спре за срок до 10 (десет) последователни работни дни за всеки отделен случай продажбата или извършването на сделки с финансовите инструменти, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на ЗППЦК или актовете по прилагането му са нарушени, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от комисията или от заместник – председателя или са застрашени интересите на инвеститорите /чл. 212, ал. 1 от ЗППЦК/.

В периода между издаване на потвърждението на проспекта и започването на търговията на регулирания пазар, Емитентът е длъжен най-късно до изтичането на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение към проспекта и да го предостави на КФН.

КФН може да откаже да одобри допълнението към проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай КФН може да спре окончателно търговията с ценни книжа по реда на чл. 212 от ЗППЦК.

КФН, съответно Зам.-председателят, може да спре търговията с финансовите инструменти или да отстрани от търговия на регулиран пазар финансовите инструменти, когато се установи, че инвестиционен посредник или регулиран пазар, негови служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции, лица, които сключват сделки за сметка на посредника, както и лица, притежаващи квалифицирано участие, са извършили или извършват дейност в нарушение на ЗПФИ, на актовете по прилагането му, на правилника или други одобрени от Зам.-председателя вътрешни актове на регулираните пазари на финансови инструменти, на решения на КФН или на

www.bulland.bg

Зам.-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или от Зам. - председателя или са застрашени интересите на инвеститорите.

„Комисия за финансов надзор“ може да спре търговията с определени финансовите инструменти и с цел предотвратяване и преустановяване на административните нарушения на ЗПМПЗФИ, Регламент (ЕС) № 596/2014 и на актовете по прилагането му, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на надзорната дейност от комисията или от заместник-председателя, или при застрашаване интересите на инвеститорите /чл. 20, ал. 1 и ал. 3, т. 3 от ЗПМПЗФИ и чл. 23, т. 2, буква „й“ от Регламент (ЕС) № 596/2014 /.

„Българска Фондова Борса“ АД може да спре търговията с финансовите инструменти или да отстрани от търговия финансовите инструменти, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и нормалното функциониране на пазара. Конкретните основания, при които „Българска Фондова Борса“ АД може да спре търговията с определени финансови инструменти, както и да отстрани от търговия дадена емисия финансови инструменти са посочени в съответно в чл. 73, ал. 1 от част IV от борсовия правилник - „Правила за търговия“ и в чл. 39, част III от борсовия правилник - „Правила за допускане до търговия“.

VI. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ТЪРГОВИЯТА

Предмет на допускане до търговия на регулиран пазар е емисия корпоративни облигации с обща номинална стойност /обща сума/ BGN 9 080 000 (девет милиона и осемдесет хиляди) лева. Общата сума на облигациите от настоящата емисия, които ще се предлагат публично/допускат до търговия, е фиксирана BGN 9 080 000 (девет милиона и осемдесет хиляди) лева и е определена в настоящия Документ за ценните книжа. Общият брой на облигациите от емисията е 9 080 (девет хиляди и осемдесет) броя с емисионна и номинална стойност BGN 1 000 /хиляда/ лева всяка една. Облигациите от настоящата емисия са обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми и свободнопрехвърляеми, с падеж 120 (сто и двадесет) месеца от датата на издаване на емисията. Облигациите са от един клас и дават еднакви права на притежателите си.

Всички облигации от емисията са записани и изцяло платени при тяхното първично частно предлагане.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията корпоративни облигации на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ има за цел регистрация на ценните книжа за търговия на „Българска Фондова Борса“ АД.

Непосредствено след потвърждаване на настоящия Проспект от Комисията за финансов надзор, облигациите от настоящата емисия ще бъдат заявени за допускане за търговия на „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“ на „Българска Фондова Борса“ АД .

Отчитайки предвидените в ЗППЦК, съответно в Правилника на „Българска Фондова Борса“ АД , срокове за произнасяне на компетентните органи, Емитентът очаква допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар да бъде осъществено в рамките на 6 месеца от издаване на облигационния заем.

Емитентът не предвижда облигациите да бъдат предмет на предлагане на друг регулиран пазар извън организирания от „Българска Фондова Борса“ АД – „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“.

Емитентът няма допуснати до търговия на регулиран пазар ценни книжа от същия вид и клас.

Няма инвестиционни посредници, поели задължение да осигуряват ликвидност като маркет-мейкър на облигациите от настоящата емисия чрез поддържане на котировки „купува“ и „продава“.

VII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

В настоящия Документ за ценните книжа не са включени изявления и/или доклади, изготвени от външни консултанти, експерти или одитори, различни от отговорните за информацията в Проспекта лица, посочени в т. I. „Отговорни лица” от този документ.

Документът за ценните книжа включва само информация, която е предоставена от Емитента или е събрана от публични източници – Търговски регистър при Агенцията по вписванията (www.brra.bg), нормативна система на АПИС право (www.apis.bg), интернет-страница на „Българска Фондова Борса“ АД (www.bse-sofia.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.

На Емитента и на облигациите от настоящата емисия не е присъден кредитен рейтинг.

VIII. ОБЕЗПЕЧЕНИЕ

1. ХАРАКТЕР И ОБХВАТ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО

При избора на обезпечение – първа по ред *ипотека върху недвижим имот*, са съобразени изискванията на чл. 100з от ЗППЦК и практиката на КФН по прилагането на същия. Дружеството – емитент е учредило договорните ипотекки след изготвяне на *пазарни оценки* на подлежащите на ипотекиране недвижими имоти и при спазване на относимите разпоредби на чл. 114 и сл. от ЗППЦК. На основание чл. 100з ал. 1 от ЗППЦК, като *обезпечен кредитор* в договорните ипотекки е посочен довереникът на облигационерите. *Първата по ред поредност* на ипотеката – в изпълнение на изискванията на чл. 100з ал. 3 от ЗППЦК, гарантира качеството на облигационерите и на банката-довереник на „привилегировани кредитори“ на Емитента, т.е. имащи привилегировано вземане пред останалите кредитори на Емитента, като при това привилегията им е специална. Това означава, че при евентуално принудително събиране на вземанията на облигационерите и на банката-довереник от Емитента, чрез изнасяне на ипотекираните имоти на публична продажба и удовлетворяване от цената им, вземането на облигационерите и банката-довереник ще се удовлетвори с предпочитание от стойността на ипотекираните имоти, като вземанията на облигационерите и на банката-довереник ще бъдат платени от стойността на продадените имоти *преди* плащане на останалите вземания на втори, трети и т.н. по ред кредитори, в чиято полза евентуално също бъдат учредени ипотекки върху същите имоти.

Ипотеките са учредени от „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ като Емитент, Обезпечаваща страна и Ипотекарен длъжник в полза на „ТЕКСИМ БАНК“ АД като Довереник на облигационерите (Обезпечен кредитор), за *обезпечаване на всички вземания на облигационерите* по главницата на облигационния заем с присвоен ISIN код: BG2100011191 в размер от BGN 9 080 000.00 (девет милиона и осемдесет хиляди лева), както и на вземанията върху тази сума за лихви, неустойки и разноски по облигационния заем, както и за *обезпечаване на всички вземания на „Тексим Банк“ АД* от Емитента на облигации „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ, произтичащи от Договора за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите“ от 02.09.2019г., *включително и при*

произтичащите бъдещи промени в условията и сроковете по облигационния заем, до окончателното погасяване на всички задължения на Емитента на облигации с присвоен ISIN код: BG2100011191.

Ипотеките са учредени на основание чл. 100з, ал.1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, и на основание сключения от „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ като Емитент и „ТЕКСИМ БАНК“ АД, като Довереник на облигационерите, Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ от 02.09.2019г., съгласно изискванията на чл. 205, ал. 4 от Търговския закон, във връзка с Глава VI, раздел V от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и на основание Решение от Общо събрание на акционерите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ от 27.06.2019г. за емитиране на облигации. По силата на горесцитирания договор, „ТЕКСИМ БАНК“ АД се задължава да действа в най-добър интерес на облигационерите и да извършва действия в защита на общия интерес на облигационерите съгласно разпоредбите на ЗППЦК, включително - и по силата на сключения в нотариална форма договори за учредяване на ипотеките - при наличието на съответните условия за това да счете облигационния заем за предсрочно изискуем, заедно с всички права, произтичащи от закона, и да пристъпи към принудително изпълнение върху ипотекираните имоти и удовлетворяване от цената на същите, така, че вземанията на облигационерите да бъдат гарантирани.

Водещ критерий при избора на недвижимите имоти, определени като подлежащи на ипотекиране в обезпечение на издаваната от Емитента емисия облигации, е общата им пазарна оценка да покрива *най-малко 120%* (сто и двадесет процента) от размера на всички дължими от Емитента плащания по облигационния заем – за главница, лихви, неустойки, разноски, такси, до датата на пълно погасяване на заема. По този начин се цели постигането на *максимална сигурност* за облигационерите и за банката-довереник, че ще получат дължимите им плащания от Емитента на облигациите. Като критерий за избор на имотите за ипотекиране е взета и възможността стойността на имотите по пазарна оценка да покрива *поддържането* на този размер на обезпеченост (минимум 120 % и повече) на вземанията на облигационерите и на банката-довереник и *през целия период на облигационния заем до окончателното му погасяване*.

Ипотеката върху недвижимите имоти на дружеството- Емитент „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ, находящи се в град София, е учредена с Нотариален акт за учредяване на ипотека върху недвижим имот № 152, том IV, рег.№ 12948, дело № 614 от 2019г. на помощник-нотариус по заместване Невена Лазарова на Нотариус Росица Рашева, с район на действие Районен съд гр. София, вписан в регистъра на Нотариалната камара под регистрационен № 203 в НК и с район на действие РС София, вписан в Служба по вписванията – гр. София с вх.рег.№ 57622 от 04.09.2019г., акт № 87, том XXXI, дело № 43885/2019г., имотна партида № 184206. Ипотекираните недвижими имоти в гр. София са осем на брой – земя и сгради, както следва:

1. 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), одобрени със Заповед РД-18-27/03.04.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на поземления имот: **гр. София, район „Искър“, ул. „Илия Бешков“ № 2** (две), 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 12 518 кв.м. (дванадесет хиляди петстотин и осемнадесет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс, с номер по предходен план: 513 (петстотин и тринадесет), квартал 76 (седемдесет и шест), парцел I (първи), стар идентификатор: няма, при съседни по скица: поземлени имоти с идентификатори 68134.1500.2311, 68134.1500.2623, 68134.1500.2589, 68134.1500.2586, който поземлен имот съгласно документ за собственост е идентичен с УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ /УПИ/, находящ се в гр. София, Столична община, район „Искър“, с административен адрес: ул. „Илия Бешков“ № 2 (две), съставляващ съгласно Заповед № РД-50-09-185/19.06.1989 г., Решение № 28 по Протокол № 24 от 10.12.2001 г. на СОС, Заповед № РД-09-50-857/05.08.2005 г., Заповед № РД-09-

50-595/17.05.2007 г., Заповед № РД-09-50-343/18.03.2009 г., Заповед № 1103/11.11.2010 г.: УПИ I-513 (първи, отреден за имот с планоснимачен номер петстотин и тринадесет), отреден „За автосервиз, офиси, складове, изложбена зала, чисто производство, търговия, жилища“, в квартал №76 (седемдесет и шест) по плана на гр. София, местност ж.к. „Дружба“, 1 (първа) част, с площ от 12 527 кв.м. (дванадесет хиляди петстотин двадесет и седем квадратни метра), при съседни на поземления имот: от изток – ул. „Илия Бешков“, от юг – улица, от запад – улица, и от север – паркинг, асфалтова площадка и УПИ II – 513,

заедно с построените в гореописания поземлен имот сгради:

2. 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), находяща се в гр. София, община Столична, област София (столица) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-27/03.04.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, 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 № 15-790007-29.08.2019 г. на СГКК – гр. София от **805 кв.м.** (осемстотин и пет квадратни метра), брой надземни етажи: 2 (два), брой подземни етажи: няма данни, брой самостоятелни обекти в сграда: няма данни, с предназначение: Друг вид обществена сграда, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, представляваща съгласно доказателствен акт за собственост „ИЗЛОЖБЕНА ЗАЛА „ШОУ РУМ“, разположена в югоизточния край на описания УПИ, изградена на основание Разрешение за строеж № 705, издадено на 29.08.2005 г. от ДО, ДАГ и въведена в експлоатация по силата на 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;

3. 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), находяща се в гр. София, община Столична, област София (столица) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-27/03.04.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, 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 № 15-790003-29.08.2019 г. на СГКК – гр. София от **1 346 кв.м.** (хиляда триста четиридесет и шест квадратни метра), брой надземни етажи: 1 (един), брой подземни етажи: няма данни, брой самостоятелни обекти в сграда: няма данни, с предназначение: Промислена сграда, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, представляваща съгласно доказателствен акт за собственост „ПРОИЗВОДСТВЕНО ХАЛЕ“, разположено в централната част на описания УПИ, на един етаж, със застроена площ от 1476 кв.м (хиляда четиристотин седемдесет и шест квадратни метра), стоманобетонна конструкция;

4. 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), находяща се в гр. София, община Столична, област София (столица) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-

27/03.04.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, 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), брой подземни етажи: няма данни, брой самостоятелни обекти в сграда: няма данни, с предназначение: Промислена сграда, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, представляваща съгласно доказателствен акт за собственост „СКЛАДОВЕ“, разположени в централната част на описания по-горе поземлен имот, свързани с производственото хале описано в пункт II (втори), точка 1.2 (едно, точка две) от настоящия нотариален акт, 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;

5. Сграда с идентификатор 68134.1500.513.3 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и петстотин, точка, петстотин и тринадесет, точка, три), намира се в гр. София, община Столична, област София (столица) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-27/03.04.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, 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 № 15-790011-29.08.2019 г. на СГКК – гр. София от **1313 кв.м.** (хиляда триста и тринадесет квадратни метра), брой надземни етажи: 2 (два), брой подземни етажи: няма данни, брой самостоятелни обекти в сграда: няма данни, с предназначение: Промислена сграда, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма;

6. Сграда с идентификатор 68134.1500.513.7 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда и петстотин, точка, петстотин и тринадесет, точка, седем), намира се в гр. София, община Столична, област София (столица) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-27/03.04.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, 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 № 15-790015-29.08.2019 г. на СГКК – гр. София от **230 кв.м.** (двеста и тридесет квадратни метра), брой надземни етажи: 1 (един), брой подземни етажи: няма данни, брой самостоятелни обекти в сграда: няма данни, с предназначение: Хангар, депо, гараж, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма,

като 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, разположена в западната част на описания по - горе УПИ, ситуирана по ширината на имота, а четвъртото тяло – блок „Г“ представлява сграда с идентификатор 68134.1500.513.7, разположена в северозападната част на описания УПИ, 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“) – автосериз (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);

7. 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 със Заповед № РД-18-37/04.07.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, 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: Земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята при неполивни условия: 5 /пета/, с номер по предходен план: 024009 /нула двадесет и четири хиляди и девет/, стар идентификатор: няма, при граници и съседи: поземлен имот с идентификатор 14831.6532.10, поземлен имот с идентификатор 14831.6532.18, поземлен имот с идентификатор 14831.6532.19, поземлен имот с идентификатор 14831.6532.20, поземлен имот с идентификатор 14831.6532.21, поземлен имот с идентификатор 14831.6532.201, поземлен имот с идентификатор 14831.6532.22, поземлен имот с идентификатор 14831.6532.38, поземлен имот с идентификатор 14831.6532.37, който поземлен имот съгласно документ за собственост представлява НИВА от пета категория, с площ 4.155 дка (четири декара сто петдесет и пет кв.м), находяща се в землището на с. Герман, местност „ВИСО“ („Могилата“), община „Панчарево“, област София-град, съставляваща имот № 024009 (нула двадесет и четири хиляди и девет) по плана за земеразделяне в землището на с. Герман, ЕКАТТЕ 14831, община Панчарево, съгласно Решение № 31362/10.05.2004 г. на Общинска служба по земеделие и гори с. Панчарево, ЕКАТТЕ 55419, област София- град, при граници, съгласно цитираното решение: имот № 024008 - нива на наследниците на Янко Апостолов Вълчев; имот № 024201 - полски път на кметство село Герман; имот № 024022 - нива на наследниците на Александър Петков Тодоринов; имот № 024021 - нива на наследниците на Стефка Цветанова Тотева, имот № 024020 - нива на наследниците на Цветан Тотев Витанов; имот № 024019 - нива на наследниците на Димитър Бонев Пешев; имот № 024018 - нива на наследниците на Манол Бонев Пешов; имот № 024010 - нива на наследниците на Йордан Стоименов Годев и Митра Годева; имот № 024007 - нива на наследниците на Петър Стоянов Томов;

8. 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 със Заповед РД-18-739/21.11.2017г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на поземления имот: **гр. София, район „Лозенец“, бул. „Н. Й. Вапцаров“ № 49** (четиридесет и девет), с площ съгласно скица на поземлен имот № 15-789998-29.08.2019 г. на СГКК – гр. София от **2 456 кв.м.** (две хиляди четиристотин петдесет и шест квадратни метра), с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: За бензиностанция, газостанция, с номер по предходен план: 1674 (хиляда шестстотин седемдесет и четири), квартал: 1 (първи), парцел: II (втори), стар идентификатор: няма, при съседи: поземлени имоти с идентификатори 68134.901.1092, 68134.903.1758, 68134.903.2569, 68134.903.2607; който поземлен имот съгласно документ за собственост е идентичен с УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ /УПИ/ II–1674 (парцел втори, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда шестстотин седемдесет и четири) – за бензиностанция, в квартал I /първи/, по кадастралния и регулационен план на гр. София, местност „Борисова градина – Погребите I-ва част“, утвърден със Заповед № РД-09-50-644 от 09.12.1996г., Заповед № РД-09-50-565 от 23.10.1997г., потвърдени с Решение № 85 по Протокол № 56 от 06.08.2003г. на СОС, Заповед № РД-09-039 от 12.03.1999г. и Заповед № РД-09-204 от 25.10.2002г., с площ, съгласно документ за собственост от 2 456,00 кв.м. (две хиляди четиристотин петдесет и шест квадратни метра), при граници, съгласно документи за собственост: север – бул. „Н. Й.

Вапцаров“, изток – УПИ V-за КОО и озеленяване, юг – УПИ III – за училище и запад – УПИ IX – 1758 – за административна сграда, магазини, обществено обслужване и търговия.

Два от имотите в гр. София, описани по-горе – тези по т.7 и т.8, са закупени от дружеството-Емитент именно със средства от емитираните облигации с присвоен ISIN код: BG2100011191. Със средства от облигационния заем са закупени и ипотекирани по същия имоти, находящи се в гр. Стара Загора.

Ипотеката върху недвижимите имоти на дружеството-Емитент „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ, находящи се в град Стара Загора, е учредена с Нотариален акт за учредяване на ипотека върху недвижими имоти № 181, том VIII, рег.№ 19231, дело № 1250 от 2019г. на Денчо Недялков - нотариус, с район на действие Районен съд гр. Стара Загора, вписан в регистъра на Нотариалната камара под регистрационен № 181 в НК и с район на действие РС Стара Загора, вписан в Служба по вписванията – гр. Стара Загора с вх.рег.№ 9086 от 05.09.2019г., акт № 104, том IV. Ипотекираните недвижими имоти в гр. Стара Загора са три на брой – самостоятелни обекти в сградата, както следва:

9. МАГАЗИН ЗА ПРОМИШЛЕНИ СТОКИ № 2-I (две - първи), разположен на I-първия етаж от масивна смесена сграда, находяща се в **Стара Загора, бул. „Цар Симеон Велики“ № 157** (сто петдесет и седем), **вх. В** (буква „В“), със застроена площ на магазина от **112 кв.м.** (сто и дванадесет квадратни метра), състоящ се от: търговска зала и санитарен възел, с граници на същия по архитектурен проект: от север - двор; от изток -магазин за кафе; от юг — бул. Цар Симеон Велики и от запад - магазин № 1, 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 със заповед № РД-18-65 от 30.05.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с предназначение: за търговска дейност, на 1 (едно) ниво, с адрес по кадастрална схема: гр. Стара Загора, бул. Цар Симеон Велики № 157 (сто петдесет и седем), бл. Б, вх. В, ет. 1 (едно), обект 2 – I (две арабско – едно римско), със съседни самостоятелни обекти в сградата на същия по актуална кадастрална схема: на същия етаж: обект № 68850.518.454.3.1 и обект № 68850.518.454.3.4 и обект № 68850.518.454.3.3, под обекта: няма и над обекта: няма, заедно с **4,412 %** (четири цяло четиристотин и дванадесет хилядни процента) идеални части от общите части на сградата в която се намира, а именно сграда с идентификатор 68850.518.454.3 (шестдесет и осем хиляди осемстотин и петдесет, точка, петстотин и осемнадесет, точка, четиристотин петдесет и четири, точка, три), брой надземни етажи 5 (пет), брой подземни етажи 1 (един), предназначение: жилищна сграда със смесено предназначение, които идеални части се равняват на 15,85 кв.м (петнадесет цяло и осемдесет и пет стотни квадратни метра), както и заедно със съответния процент идеални части от правото на строеж върху мястото, върху което е построена сградата, представляващо поземлен имот с идентификатор № 68850.518.454 (шестдесет и осем хиляди осемстотин и петдесет, точка, петстотин и осемнадесет, точка, четиристотин петдесет и четири).;

10. СКЛАД № 34- I (тридесет и четири - първи), разположен на I- първия етаж на едно ниво от масивна смесена сграда, находяща се в **Стара Загора, бул. „Цар Симеон Велики“ № 157** (сто петдесет и седем), **вх.В** (буква „В“), със застроена площ на офиса **14,70 кв.м.** (четиридесет цяло и седемдесет стотни квадратни метра), състоящ се от: работна площ и санитарен възел, с граници на същия по архитектурен проект: от север - двор; от изток - магазин № 3; от юг - стълбищна клетка и от запад - магазин № 2, 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 със заповед РД- 18- 65, от 30.05.2008 г. на Изпълнителния Директор на АГКК, с предназначение: за склад, на едно ниво, с адрес по кадастрална схема: гр. Стара Загора, бул. Цар Симеон Велики № 157 (сто петдесет и седем), бл. Б, вх. В, ет. 1 (едно), обект 34 – I (тридесет и четири арабско – едно римско), със съседни самостоятелни обекти в сградата на същия по актуална кадастрална схема: на същия етаж: 68850.518.454.3.2 и № 68850.518.454.3.83, под обекта: няма и над обекта: няма, заедно с **0,578 %** (нула цяло петстотин седемдесет и осем хилядни процента) идеални части от общите части на сградата в която се намира, а именно сграда с

идентификатор 68850.518.454.3 (шестдесет и осем хиляди осемстотин и петдесет, точка, петстотин и осемнадесет, точка, четиристотин петдесет и четири, точка, три), брой надземни етажи 5 (пет), брой подземни етажи 1 (един), предназначение: жилищна сграда със смесено предназначение, които идеални части се равняват на 2,08 кв.м (две цяло и осем стотни квадратни метра), както и заедно със съответния процент идеални части от правото на строеж върху мястото, върху което е построена сградата, представляващо поземлен имот с идентификатор № 68850.518.454 (шестдесет и осем хиляди осемстотин и петдесет, точка, петстотин и осемнадесет, точка, четиристотин петдесет и четири).;

11. 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, находяща се в **Стара Загора, бул. „Цар Симеон Велики“ № 157** (сто петдесет и седем), **вх.В** (буква „В“), със застроена площ на офиса 76,00 кв.м (седемдесет и шест квадратни метра), състоящ се от: канцелария, коридор, санитарен възел и две тераси, с граници на същия по архитектурен проект: от север - двор; от изток - стълбище; от юг - коридор и от запад - офис №16, 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 със заповед РД- 18-65, от 30.05.2008 г. на Изпълнителния Директор на АГКК, с предназначение: за офис, на едно ниво, с адрес по кадастрална схема: гр. Стара Загора, бул. Цар Симеон Велики № 157 (сто петдесет и седем), бл. Б, вх. В, ет. 4 (четири), обект 15 – III (петнадесет арабско – три римско), със съседни самостоятелни обекти в сградата на същия по актуална кадастрална схема на същия етаж: 68850.518.454.3.22, под обекта: обект № 68850.518.454.3.80 и обект № 68850.518.454.3.20 и обект № 68850.518.454.3.81 и над обекта: обект № 68850.518.454.3.33 и обект 518.454.3.32, заедно с **2,990 %** (две цяло деветстотин и деветдесет хилядни процента) идеални части от общите части на сградата в която се намира, а именно сграда с идентификатор 68850.518.454.3 (шестдесет и осем хиляди осемстотин и петдесет, точка, петстотин и осемнадесет, точка, четиристотин петдесет и четири, точка, три), брой надземни етажи 5 (пет), брой подземни етажи 1 (един), предназначение: жилищна сграда със смесено предназначение, които идеални части се равняват на 10,74 кв.м (десет цяло и седемдесет и четири стотни квадратни метра), както и заедно със съответния процент идеални части от правото на строеж върху мястото, върху което е построена сградата, представляващо поземлен имот с идентификатор № 68850.518.454 (шестдесет и осем хиляди осемстотин и петдесет, точка, петстотин и осемнадесет, точка, четиристотин петдесет и четири).

Отново с цел гарантиране сигурността на вземанията на облигационерите и банката-довереник от Емитента „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ, те са обезпечени веднъж *изцяло и в пълния размер* на облигационния заем и всички произтичащи от него плащания за лихви, неустойки, такси и разноски - от ипотеката върху недвижимите имоти в гр. София; и повторно *за част* от вземанията на облигационерите и довереника им по облигационния заем и всички произтичащи от него плащания, в размер на 840 000.00 лева (осемстотин и четиридесет хиляди лева) - от ипотеката върху имотите в гр. Стара Загора, описани подробно по-горе.

НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

След допускане на емисията облигации до търговия на регулиран пазар, инвеститорите и потенциалните инвеститори в облигациите от настоящата емисия могат да се запознаят с договорите от съществено значение и други документи във връзка с обезпечението на облигационния заем в електронен вид на интернет страницата на дружеството www.buland.bg.

IX. ДЕКЛАРАЦИИ

Декларация от съставителя

Подписалият се по-долу, Николай Белинов Панайотов, като съставих настоящия Документ за ценните книжа 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 Белинов Панайотов

* * *

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

Подписалият се по-долу, Николай Белинов Панайотов, в качеството си на представляващ Емитента, декларирам, че настоящият Документ за ценните книжа към 20.12.2019 г. съответства на изискванията на закона.

За „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ:

Николай Белинов Панайотов,
Изпълнителен директор

* *