

**БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС
АДСИЦ**

ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

31 ДЕКЕМВРИ 2011

Съдържание

1. Доклад за дейността на "Булленд Инвестмънтс" АД СИЦ	2 - 7 стр.
2. Отчет за финансовото състояние	8 стр.
3. Отчет за всеобхватния доход	9 стр.
4. Отчет за паричните потоци	10 стр.
5. Отчет за собствения капитал	11 стр.
6. Анализ на дейността и бележки към финансовите отчети	12 – 23 стр.
7. Одиторски доклад	24 - 25 стр.

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ ЗА 2011 Г.

1. Инвестиционна дейност през 2011 г.

През 2011 година инвестиционната дейност на дружеството се осъществяваше в две основни направления – инвестиции в земеделски земи и инвестиции в неземеделски имоти.

1.1. Покупки и продажби на земеделски земи.

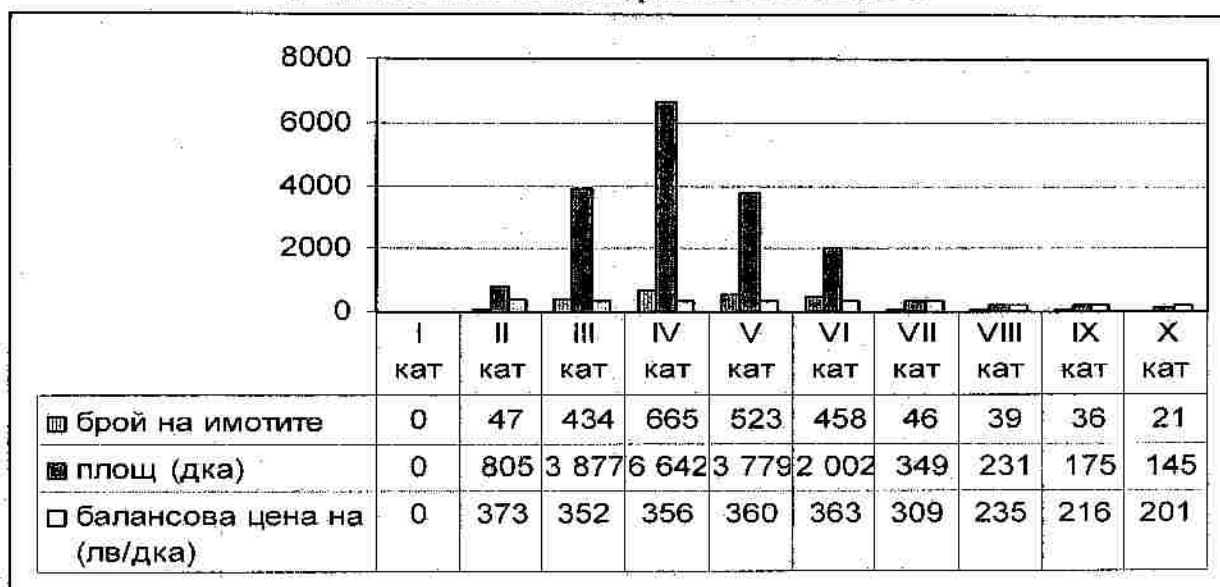
При подбора на земеделските земи за покупка или продажба, водеща цел беше постигането на по-голяма концентрация на притежаваните земи в рамките на едно землище, за сметка на землища, в които фондът има слабо присъствие, както и покупката в землища с развити арендни отношения.

Период	Покупки в дка	Продажби в дка	Притежани в края на периода декари
01.09-31.12.2005	2 540	-	2 540
01.01-31.12.2006	13 183	131	15 592
01.01-31.12.2007	5 992	2 385	19 199
01.01-31.12.2008	3 014	627	21 586
01.01-31.12.2009	752	847	21 491
01.01-31.12.2010	1 125	2 299	20 317
01.01-31.12.2011	1 184	3 496	18 005

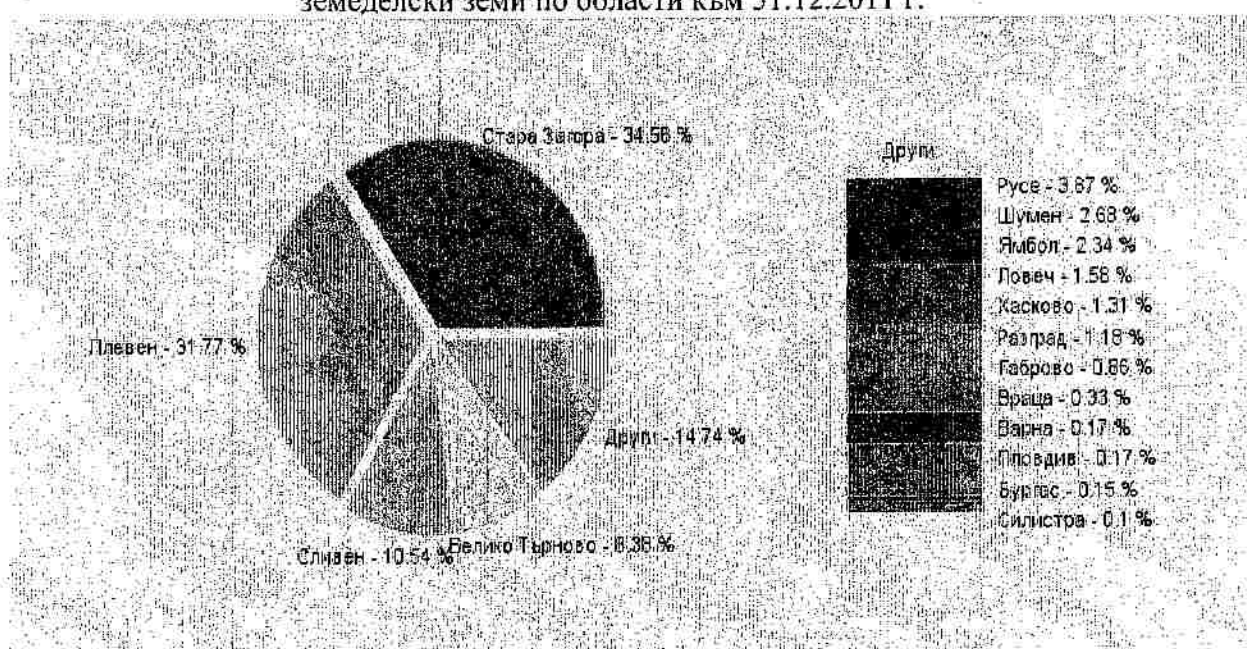
Общата стойност на притежаваните към 31.12.2011 г. **18 005 дка** земеделски земи, е в размер на **6 342 258 лв.** и те имат следните характеристики:

Средна площ на имот	7.840	дка
Усреднена категория на земите	4.33	(1-10) к
Средна цена на покупка	214.16	лв/дка
Средна крайна цена (вкл. разходите)	233.18	лв/дка
Средна балансова цена (след преоценка)	352.25	лв/дка

**Разпределение на секюритизирани от „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ
зеделелски земи по категории към 31.12.2011 г.**



**Разпределение на секюритизирани от „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ
зеделелски земи по области към 31.12.2011 г.**



1.2. Покупки на неземеделски имоти

През 2011 г. с цел отдаване на финансов лизинг дружеството е придобило един недвижим имот - неземеделска земя, а именно – АПАРТАМЕНТ състоящ се от стая, кухня и сервизни помещения, със застроена площ от 41,25 кв.м., МАЗЕ с площ 4,14 кв.м. и 2,104 % от и.ч. от общите части на сградата и правото на строеж и находящ се в гр.София, р-н Изгрев, ж.к.Дианабад за сумата от 50 000 лева, като разходите по сделката са заплатени от продавачите.

Имотът е отдаден на финансов лизиг за 72 месеца при 10 % годишна лихва.

1.3. Строителство

През 2011 година са извършвани строителни дейности по промяна предназначението на временното преместваемо метално хале в автосервиз в притежавания от дружеството имот в землището на с.Обеля, Столична община.

2. Отдаване под наем и аренда на имоти на дружеството. Договори за финансов лизинг.

- Към 31.12.2011 г. 80 % от притежаваните от „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ земеделски земи са отдадени под наем или аренда на земеделски производители, при средна рента от 21,60 лв/дка. За 10 % се водят преговори по отдаване и предоговаряне на нивата на аренда.
- В притежаваният от „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ недвижим имот – офис на 4 нива, с площ от 1 011 кв.м. в кв.Лагера, гр.София, са отдадени под наем 887 кв.м.
- За двете метални халета за нуждите на сервизната дейност на „Рено- Нисан“ върху притежавания от дружеството имот в землището на село Обеля, Столична община, е **сключен дългосрочен десетгодишен договор за наем от 01.07.2010г.**
- За целия обект - Шоурум, автосервиз и тенекеджийска работилница „Рено- Нисан“ върху притежавания от дружеството имот в землището на село Леденик, община Велико Търново, на главен път София-Варна е **сключен дългосрочен десетгодишен договор за наем от 01.05.2010г.**
- Притежаваният незастроен поземлен имот в гр. Божурище, обл. Софийска с площ 2000 кв. м е отдаден по договор за финансов лизинг с годишна лихва 10% и срок на погасяване на лизинговите вноски 60 месеца.
- Притежаваният имот в землището на село Пчелиново, общ. Гурково, обл. Стара Загора с обща площ 12 399 кв. м и масивна сграда, разположена върху него, е отдаден по договор за финансов лизинг с годишна лихва 10,5 % и срок на погасяване на лизинговите вноски 80 месеца.
- Притежаваният Недвижим имот, находящ се в гр. Стара Загора, ул. „Генерал Столетов“ № 149, представляващ търговска площ с обща застроена площ 54,31 кв. метра е отдаден по договор за финансов лизинг с годишна лихва 11,5 % и срок на погасяване на лизинговите вноски 68 месеца.
- Притежаваните два апартамента с по 63,54 кв.м. застроена площ и общо РЗП 141,37 кв.м. и прилежащите им подземни паркоместа с общо РЗП 69,56 кв.м., в гр.София са отдадени по договор за финансов лизинг с годишна лихва 11% и срок на погасяване на лизинговите вноски 60 месеца.
- Притежаваните 6 поземлени имота, представляващи обособени части от Стопански двор в гр. Твърдица, включващи краварник, телчарник, свинарник, силажо-вместилище, фуражна кухня и метално хале, с обща площ 24 670 кв.в. и застроена площ 5836 кв. м. са отдадени по договор за финансов лизинг с годишна лихва 12,5% и срок на погасяване на лизинговите вноски 69 месеца.
- Притежаваният апартамент с 41,25 кв.м. застроена площ и прилежащото мазе с площ 4,14 кв.м., в гр.София е отдаден по договор за финансов лизинг с годишна лихва 10% и срок на погасяване на лизинговите вноски 72 месеца.

3. Финансови резултати от дейността към 31.12.2011 година

Основната част от приходите на дружеството за 2011 г. са от наеми на притежаваните неземеделски имоти, общо в размер на 642 190 лева. **Тези приходи нарастват спрямо миналата година с 18,6%.**

Приходите от аренда и наем на притежаваните земеделски земи са в размер на 292 312 лева и **нарастват с 7% спрямо миналата година.**

Приходите от лихви са в размер на 210 777 лева. Получените лихви от притежавани държавни ценни книжа и лихвите по депозити са общо в размер на 116 691 лева, а приходите от лихви по договори за финансов лизинг са в размер на 94 086 лева.

Приходите от продажби на инвестиционни имоти – земеделски земи са в размер на 384 643 лева и **нарастват спрямо миналата година с 222%.**

Приходите от преоценка на инвестиционните имоти (положителната преоценка) към края на 2011 год. са в размер на 553 187 лева, в същото време разходите от преоценка на инвестиционните имоти (отрицателната преоценка) са в размер на 560 258 лева, така че нетният резултат от годишната преоценката, участващ във формирането на финансовия резултат, е отрицателен в размер на - 7 071 лева.

Общият размер на приходите на дружеството към 31.12.2011г. е 2 085 225 лева, като нараства спрямо миналата година с 38,3%

Общият размер на разходите на дружеството към 31.12.2011 г. е 1 009 369 лева, като нараства спрямо миналата година с 29,6%

Най-значителни са разходите от преоценка на инвестиционните имоти (отрицателната преоценка) в размер на 560 258 лева, разходите за материали и външни услуги са в размер на 290 086 лева, които включват основно възнаграждението на обслужващото дружество за 2011г., а разходите за възнаграждения и осигуровки на ръководството на дружеството са в размер на 78 108 лева.

Финансовият резултат към 31.12.2011 г. е печалба в размер на 1 075 856 лева и нараства спрямо миналата година с 47,6%.

Преобразуваната съгласно чл.10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел печалба, от която минимум 90% подлежат на разпределение като дивидент (съгласно чл.10, ал.1 от същия закон), е в размер на 1 387 429 лева и нараства спрямо миналата година с 43,3%.

Общият размер на активите на дружеството към 31.12.2011г. е 17 948 192 лева, от които 12 464 944 лева е стойността на инвестиционните имоти, притежавани от дружеството, 1 990 985 лева са паричните средства, 651 830 лева е стойността на притежаваните от дружеството държавни ценни книжа, а 809 037 лева са вземанията по финансов лизинг, а средствата, вложени в незавършено строителство са в размер на 1 921 799 лева.

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2011г. е в размер на 17 881 276 лева, от които основният капитал възлиза на 13 017 889 лева., премийните резерви от емитиране на акции са 2 110 544 лева, неразпределената печалба от минали години е

1 676 987 лева, а финансовият резултат от текущия период е печалба в размер на 1 075 856 лева.

Балансовата стойност на една акция към 31.12.2011г. е в размер 1,374 лева.

4. Важни събития, настъпили след изготвяне на доклада за дейността към 31.12.2011 г.

След изготвяне на доклада за дейността към 31.12.2011 г. не са настъпили важни събития.

5. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период

Един от продавачите Александър Загорски (с дял от 50%) по сделката за покупка на недвижим имот - АПАРТАМЕНТ състоящ се от стая, кухня и сервизни помещения, със застроена площ от 41,25 кв.м., МАЗЕ с площ 4,14 кв.м. и 2,104 % от и.ч. от общите части на сградата и правото на строеж и находящ се в гр.София, р-н Изгрев, ж.к.Дианабад за сумата от 50 000 лева е свързано лице с дружеството по смисъла на Пар. 1 от Търговския закон. Със същото лице е сключен и договорът за обратен лизинг на този имот. И в двата случая няма отклонение от пазарните цени или пазарните условия при сключване на сделките.

6. Информация за размера на възнагражденията, включително и тангиери от печалбата за 2010 г., изплатени от емитента на членовете на Съвета на директорите.

Членове на СД	За 2011 г.
Валентин Карабашев	44 256,84 лева
Пламен Пенчев	14 076,92 лева
Стефан Асенов	14 076,92 лева

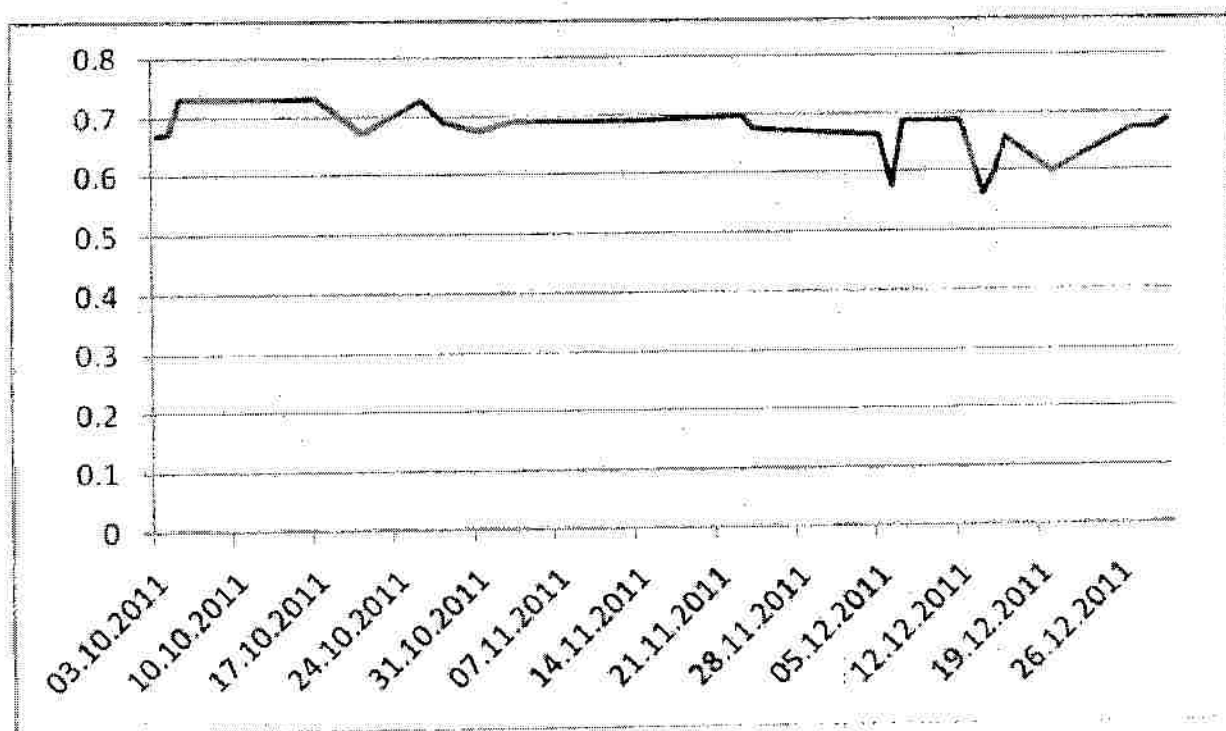
7. Информация за притежаваните от членовете на Съвета на директорите акции на емитента към 31.12.2011 г.

Членове на СД	Брой притежавани акции	% от капитала
Валентин Карабашев	74 000	0,57 %
Пламен Пенчев чрез ЕТ „Аскент – Пламен Пенчев”	283 274	2,18 %
Стефан Асенов	-	-

8. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция

Директор за връзки с инвеститорите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е Таня Димитрова Анастасова, телефон за връзка: 02/980 14 26, адрес за кореспонденция: 1463 София, бул. „Витоша“ № 56

9. Промени в цената на акциите на дружеството



Към края на 2011 година акциите на дружеството са включени в два индекса на БФБ-София: BGREIT и BGTR30.

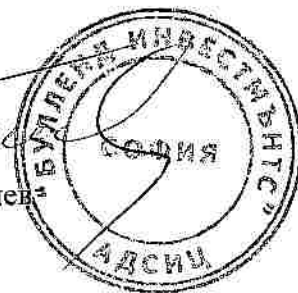
10. Информация за изпълнение на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление е приета от Съвета на директорите на дружеството през февруари 2006 г., непосредствено след лицензирането му като АДСИЦ от Комисията за финансов надзор, и е прилагана последователно и точно през 2011 г.

21.03.2012 г.

Изпълнителен директор :

Валентин Карабашев



**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
НА "БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС" АДСИЦ
КЪМ 31.12.2011**

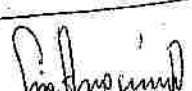
				(лева)
Активи	СЪДЪРЖАНИЕ	Бележка №	Текуща година	Предходна година
А. Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти		4	12 464 944	12 980 850
Нематериални активи		6	405	945
Вземания по финансов лизинг		7	809 037	883 022
Разходи за придобиване на дълготрайни активи		10	1 921 799	1 881 401
Общо нетекущи активи:			15 196 185	15 746 218
Б. Текущи активи				
Парични средства		8	1 990 985	1 345 902
Вземания		9	109 192	71 463
Финансови активи обявени за продажба		5	651 830	671 715
Общо текущи активи:			2 752 007	2 089 080
Общо активи:			17 948 192	17 835 298

Капитал и пасиви	Бележка №	Текуща година	Предходна година
А. Собствен капитал			
Акционерен капитал	11	13 017 889	13 017 889
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	12	2 110 544	2 110 544
Неразпределена печалба от минали години		1 676 987	1 839 513
Финансов резултат от текущия период		1 075 856	728 980
Сума на собствения капитал		17 881 276	17 696 926
Б. Текущи пасиви			
Текущи задължения	13	66 916	138 372
Общо текущи пасиви		66 916	138 372
Общо собствен капитал и пасиви		17 948 192	17 835 298

Дата: 21.03.2012 г.

Съставител: 
Мария Николова

Изпълнителен директор: 
Валентин Карабашев

Заверил: 
БДО България ООД
Стоянка Апостолова, Управител
ДЕС, Регистриран одитор



**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
НА "БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС" АД СИЦ
КЪМ 31.12.2011**

		(лева)	
СЪДЪРЖАНИЕ	Бележка №	Текуща година (420 977)	Предходна година (384 681)
Нефинансови разходи			
Разходи за материали и външни услуги	14	(290 086)	(279 162)
Разходи за амортизации	6	(540)	(540)
Разходи за персонала	15	(78 108)	(63 732)
Други разходи	16	(52 243)	(41 247)
Нетен резултат от обичайната дейност		(420 977)	(384 681)
Финансови приходи	18	2 085 225	1 507 878
Приходи от продажба на земеделски земи		384 643	119 151
Приходи от преценка на инвестиционни имоти		553 187	364 055
Приходи от аренда и наем на земеделски земи		292 312	273 220
Приходи от наеми на неземеделски имоти		642 190	541 575
Приходи от лихви - депозити и дългови ценни книжа		116 691	93 250
Приходи от лихви - финансов лизинг		94 086	107 891
Приходи от лихви		100	82
Приходи от операции с финансови активи		-	5 289
Други финансови приходи		2 016	3 365
Финансови разходи	17	(588 392)	(394 217)
Разходи от начислени комисионни със сделки ЦК		-	(327)
Разходи от продажба на инвестиционни имоти		(4 442)	(449)
Разходи от преценка на инвестиционни имоти		(560 258)	(363 545)
Разходи от преценка на финансови активи		(19 832)	(10 685)
Разходи от валутни операции		(353)	(695)
Други финансови разходи		(3 507)	(18 516)
Нетен резултат от финансова дейност		1 496 833	1 113 661
Печалба/(загуба) преди данъци		1 075 856	728 980
Данъци			
Нетна печалба/(загуба) след данъци		1 075 856	728 980
Печалби от преценка на имоти, машини и съоръжения и НМДА			
Сума на всеобхватния доход за периода		1 075 856	728 980

Дата: 21.03.2012 г.

Съставител:

Мария Николова

Изпълнителен директор:

Валентин Карабашев

Заверил:

БДО България ООД

Стоянка Апостолова, Управител

ДЕС, Регистриран одитор



**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
НА "БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС" АДСИЦ
КЪМ 31.12.2011**

	Текуща година	Предходна година
Парични потоци от оперативна дейност		
Плащания на доставчици	-	-
Плащания свързани с възнаграждения	(97 416)	(63 732)
Платен/възстановен данък върху добавената стойност	(114 830)	346 155
Други плащания от оперативна дейност	45 850	(365 358)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(166 396)	(82 935)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Плащания свързани със строителство	(45 198)	(655 893)
Покупка на инвестиционни имоти	(491 820)	(321 427)
Продажба на инвестиционни имоти	1 335 156	832 714
Постъпления/плащания на финансови активи	261 752	429 213
Паричен поток от лихви, комисионни и други подобни	123 796	103 631
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност	504 901	955 805
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	1 688 587	1 344 043
Постъпления от издаване на собствени акции		
Нетен паричен поток от финансова дейност	(861 890)	(385 342)
Изплатени дивиденди	(842 582)	(385 342)
Други парични потоци от финансова дейност	(19 308)	-
Нетен паричен поток	660 301	875 766
Парични средства в началото на периода	1 330 684	454 918
Парични средства в края на периода	1 990 985	1 330 684

Дата: 21.03.2012 г.

Съставител:

Мария Николова



Изпълнителен директор:

Валентин Карабашев

Заверил:

БДО България ООД

Стоянка Апостолова, Управител

ДЕС, Регистриран одитор



**ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
НА "БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС" АДСИЦ
КЪМ 31.12.2011**

	Основен капитал	Премии от емисия	Печалба	Общо
Салдо към 31.12.2010	13 017 889	2 110 544	2 568 493	17 696 926
Изменение за сметка на собствениците, в т.ч.	-	-	-	-
Разпределение на печалба за дивиденди	-	-	(872 198)	(872 198)
Други изменения	-	-	(19 308)	(19 308)
Нетна печалба за периода	-	-	1 075 856	1 075 856
Салдо към 31.12.2011	13 017 889	2 110 544	2 752 844	17 881 276

Дата: 21.03.2012 г.

Съставител:

Мария Николова

Изпълнителен директор

Валентин Карабашев

Заверил:

БДО България ООД

Стоянка Апостолова, Управител

ДЕС, Регистриран одитор

**БЕЛЕЖКИ КЪМ БАЛАНС И ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ НА
"БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС" АДСИЦ
КЪМ 31.12.2011 Г.**

1. ОРГАНИЗАЦИЯ И ДЕЙНОСТ

"Булленд Инвестмънтс" АДСИЦ е учредено на 9 август 2005 г. със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. "Витоша" № 56, ет.2, ап.3, вписано в Търговския регистър с ЕИК 131471738. "Булленд Инвестмънтс" АДСИЦ с решение № 68 - ДСИЦ от 25 януари 2006г. на Комисията за финансов надзор е получило лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел: издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Финансовите отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност, които са приети за употреба в Европейския съюз, включително Международните счетоводни стандарти тяхното тълкуване, публикувани от Съвета по международните счетоводни стандарти. (събирателно МСФО).

Директорите са на мнение, че подготовката на финансовите отчети на база действащо предприятие е подходяща.

Основните счетоводни политики, които са приети занимаващи се с предмети, които се считат за съществени или критични по отношение на определяне на резултатите за годината и в отчета за финансовата позиция, са посочени по-долу. Тези политики последователно са прилагани за всички представени години, освен ако друго не е оповестено.

Промени в счетоводните политики

Новите стандарти, промени и разяснения към съществуващите вече стандарти, които са в сила за настоящата финансова година са приложени от Дружеството.

- КРМСФО 19 Погасяване на финансови пасиви с инструменти на собствения капитал;
- Промени в МСС 24 оповестяване на свързани лица
- Подобрения в МСФО (2009)

Стандарти, промени и разяснения на публикувани стандарти, които са в сила за 2011 година, но не се отнасят до Дружеството

- Ревизиран МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане
- Допълнения, въведени за първи път (Промени в МСФО 1)
- Промени в МСС 32 Финансови инструменти

- КРМСФО 14: МСС 19 Ограничението на актив по дефиниран доход, минимални изисквания за финансиране и тяхното взаимодействие
- КРМСФО 15 Споразумения за строителство на недвижим имот
- КРМСФО 17 Разпределение на непарични активи на собствениците
- КРМСФО 18 Прехвърляне на активи от клиенти
- Сделка с плащане на базата на акции в Групата (промени в МСФО 2)

Стандарти, промени и разяснения на публикувани стандарти, които още не са влезли в сила

- Хиперинфлация и премахване на фиксирани дати за дружества, прилагащи за първи път МСФО (промени в МСФО 1)
- Промени в МСФО 7 Финансови инструменти: оповестявания
- МСФО 9 Финансови инструменти
- Отсрочени данъци: Възстановяване на отсрочени данъчни активи (промени в МСС 12)
- МСС 27 Индивидуални финансови отчети
- МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност
- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети
- МСФО 11 Съвместни споразумения
- МСФО 12 Разкриване на интереси в други предприятия
- Подобрения в МСФО (2010)

Дружеството очаква, че приемането на тези стандарти, изменения на съществуващите стандарти и разяснения няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

3. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

Отчетна валута

Съгласно изискванията на българското законодателство, дружеството води счетоводните си регистри в български лева.

Финансовите отчети са представени в български лева (BGN).

Фиксинг на някои валути към българския лев за 31.12.2011 г. е:

1 EUR	1,95583 лв.
1 USD	1,51158 лв.

Признаване на приходите и разходите

Оценка на приходите - Приходът се определя по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение под формата на парични средства или парични еквиваленти. Основните приходи на Дружеството са от преоценки, продажби и получени аренди на инвестиционни имоти, приходи от лихви по сключени договори за финансов лизинг, приходи от лихви по дългови ценни книжа и приходи от лихви по депозити.

Приходите се отразяват във финансовия резултат за периода, през който е осъществена операцията, независимо от периода на изплащането ѝ.

Разходите се начисляват текущо и оповестяват в Отчета за всеобхватния доход, обхващайки целия период до края на финансовия период.

Основните разходи на дружеството са формирани от:

- възнаграждение за обслужващо дружество
- разходи за административни такси
- заплати и осигуровки на персонал по трудов договор и договор за управление

Ефекти от промяна във валутните курсове

Сделка в чуждестранна валута се записва при първоначално признаване в отчетната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменния курс между отчетната и чуждата валута към датата на сделката.

Всички разлики, произтичащи от промяна на валутните курсове се отразяват в Отчета за всеобхватния доход.

Сделки със свързани лица

Свързани лица съгласно МСС 24, се считат лицата при които едната от страните има възможност да упражнява контрол или значително влияние върху другата при взимането на финансови или оперативни решения.

Един от продавачите Александър Загорски (с дял от 50%) по сделката за покупка на недвижим имот - АПАРТАМЕНТ състоящ се от стая,

кухня и помещения, със застроена площ от 41.25 кв.м., МАЗЕ с площ 4.14 кв.м. И 2.104% от и.ч. От общите части на сградата и правото на строеж, находящ се в гр.София, р-н Изгрев, ж.к. Дианабад за сумата от 50 000 лева е свързано лице с дружеството. Със същото лице е сключен и договорът за обратен лизинг на този имот. И в двата случая няма отклонение от пазарните цени или пазарните условия при сключване на сделките.

Инвестиционните имоти придобити от дружеството са земи и сграда, с цел увеличаване стойността на капитала и получаване на приходи от наеми.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички разходи по сделката.

Последващите разходи, свързани с инвестиционния имот се прибавят към балансовата стойност, с цел получаване на бъдещи икономически изгоди, които превишават първоначалната цена на придобиване на съществуващия имот.

Последващата оценка на инвестиционните имоти се извършва като се използва модела на справедливата стойност.

Справедливата стойност на инвестиционния имот отразява условията на пазара към датата на отчета за финансовото състояние и цената по която, имотът може да бъде разменен между две страни при сключване на сделка.

Оценката на инвестиционните имоти по справедлива стойност се извършва от лицензиран оценител, съгласно чл. 19 ал.1 от ЗДСИЦ.

Измененията в справедливите стойности на инвестиционните имоти се отчитат в отчета за всеобхватния доход.

Данъци

Съгласно Закона за корпоративно подоходно облагане лицензираните дружествата със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък и разпределят 90 на сто от печалбата определена по реда на чл. 10 ал.3 от ЗДСИЦ, за финансовата година като дивидент.

Инвестиции в имоти към 31.12.2011 г.

	<u>площ /кв. м./</u>		<u>балансова</u> <u>стойност в</u> <u>лева</u>	<u>балансова</u> <u>стойност в</u> <u>лева</u>
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
офис на 4 нива, гр. София, Район "Красно село"	1 011	1 011	988 672	1 147 313
и.ч. от дворно място, гр. София, Район "Красно село"	120	120	23 470	23 470
УПИ - в гр. София, землището на с.Обеля, район "Връбница"	7 793	7 793	1 066 925	1 219 343
УПИ - с. Леденик, обл. Велико Търново	7 501	7 501	1 467 068	1 613 775
Автосалон, автосервиз, магазин за авточасти и кафе - с. Леденик	1 619	1 619	2 216 542	2 264 039
Тенекеджийска работилница в с. Леденика, общ.Велико Търново	466	466	360 009	364 566
общо:			6 122 686	6 632 506

земеделски земи:

категория на земята	<u>брой на имотите</u>		<u>площ /дка/</u>		<u>балансова стойност /лв/</u>		<u>балансова цена на дка</u>	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
I категория	-	1	-	18	-	6 659	-	370
II категория	47	84	805	886	299 961	299 264	373	338
III категория	434	552	3 877	5 008	1 365 939	1 609 679	352	321
IV категория	665	769	6 642	7 454	2 362 459	2 374 582	356	319
V категория	523	527	3 779	3 775	1 359 009	1 183 726	360	314
VI категория	458	426	2 002	1 949	725 654	613 200	363	315
VII категория	46	61	349	433	107 911	110 865	309	256
VIII категория	39	43	231	253	54 212	54 203	235	214
IX категория	36	99	175	409	37 931	75 082	216	183
X категория	21	18	145	132	29 182	21 084	201	159
Общо:	2 269	2 580	18 005	20 317	6 342 258	6 348 344	352	312

"Булленд Инвестмънтс" АДСИЦ притежава земеделски земи разположени в 151 землища, в 50 общини, 16 области, разпределени по региони в процентно отношение спрямо общо секюритизирани както следва:

Област	Площ /дка/	%
Бургас	26	0%
Варна	31	0%
Велико Търново	1 508	8%
Враца	60	0%
Габрово	154	1%
Ловеч	284	2%
Плевен	5 721	32%
Пловдив	31	0%
Разград	212	1%
Русе	697	4%
Силистра	19	0%
Сливен	1 897	11%
Стара Загора	6 226	35%
Хасково	236	1%
Шумен	482	3%
Ямбол	420	2%
общо:	18 005	100%

5. ДЪЛГОВИ ЦЕННИ КНИЖА

Описание	Актив	31.12.2011	31.12.2010	Валута	31.12.2011	31.12.2010
		Брой	Брой		BGN	BGN
- Държавни ценни книжа – България		300 000	300 000	BGN	651 830	671 715
ДЦК XS 0145624432 падеж 15.01.2013г., лихвен % - 7.5%	ДЦК	300 000	300 000	BGN	651 830	671 715
Общо:		300 000	300 000		651 830	671 715

6. ДЪЛГОТРАЙНИ НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Програмни продукти	Други ДНА	Общо
Отчетна стойност			
Към 31.12.2010	-	3 600	3 600
Придобити	-	-	-
Изписани	-	-	-
Към 31.12.2011	-	3 600	3 600
Амортизация			
Към 31.12.2010	-	(2 655)	(2 655)
Амортизация за годината	-	(540)	(540)
Изписана	-	-	-
Към 31.12.2011	-	(3 195)	(3 195)
Балансова стойност			
Към 31.12.2010	-	945	945
Към 31.12.2011	-	405	405

7. ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

Към 31.12.2011 г. Булленд Инвестмънтс АД СИЦ има следните действащи договори за финансов лизинг на недвижими имоти:

По договор за лизинг от 10.12.2007г., недвижим имот с масивна сграда в землището на село Пчелиново, общ. Гурково, обл. Стара Загора - 12 399 м.кв.

- годишната лихва по договора е 10.5%, със срок на погасяване на лизинговите вноски 80 месеца.
- нетна балансова стойност на вземането от предоставения недвижим имот към 31.12.2011г. - 212 081 лв.
- обща стойност на очакваните бъдещи минимални лизингови плащания към 31.12.2011г. - 242 772 лв.
- обща стойност на извършените лизингови плащания към 31.12.2011г. - 410 814 лв.

По договор за лизинг от 21.02.2008г., незастроен УПИ в гр. Божурище, общ. Божурище, обл. Софийска - 2000 м.кв.

- годишната лихва по договора е 10%, със срок на погасяване на лизинговите вноски 60 месеца.
- нетна балансова стойност на вземането от предоставения недвижим имот към 31.12.2011г. - 55 078 лв.
- обща стойност на очакваните бъдещи минимални лизингови плащания към 31.12.2011г. - 58 318 лв.

- обща стойност на извършените лизингови плащания към 31.12.2011г. - 210 936 лв.

По договор за лизинг от 08.05.2009г., аптека в гр.Стара Загора

- годишната лихва по договора е 11.5%, със срок на погасяване на лизинговите вноски 68 месеца.
- нетна балансова стойност на вземането от предоставения недвижим имот към 31.12.2011г. - 132 311 лв.
- обща стойност на очакваните бъдещи минимални лизингови плащания към 31.12.2011г. - 157 071 лв.
- обща стойност на извършените лизингови плащания към 31.12.2011г. - 118 709 лв.

По договор за лизинг от 22.06.2009г., апартаменти и паркоместа в гр.София, бул. Ботевградско шосе

- годишната лихва по договора е 11%, със срок на погасяване на лизинговите вноски 60 месеца.
- нетна балансова стойност на вземането от предоставения недвижим имот към 31.12.2011г. - 117 837 лв.
- обща стойност на очакваните бъдещи минимални лизингови плащания към 31.12.2011г. - 134 728 лв.
- обща стойност на извършените лизингови плащания към 31.12.2011г. - 144 020 лв.

По договор за лизинг от 22.10.2009г., поземлен имот - стопански двор в землището на гр. Твърдица, обл. Сливен - 24 670 м.кв.

- годишната лихва по договора е 12.5%, със срок на погасяване на лизинговите вноски 69 месеца.
- нетна балансова стойност на вземането от предоставения недвижим имот към 31.12.2011г. - 243 794 лв.
- обща стойност на очакваните бъдещи минимални лизингови плащания към 31.12.2011г. - 303 704 лв.
- обща стойност на извършените лизингови плащания към 31.12.2011г. - 118 520 лв.

По договор за лизинг от 01.09.2011г., апартамент в гр. София, жк. Дианабад

- годишната лихва по договора е 10%, със срок на погасяване на лизинговите вноски 72 месеца.
- нетна балансова стойност на вземането от предоставения недвижим имот към 31.12.2011г. - 47 936 лв.
- обща стойност на очакваните бъдещи минимални лизингови плащания към 31.12.2011г. - 62 988 лв.
- обща стойност на извършените лизингови плащания към 31.12.2011г. - 3 705 лв.

8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	31.12.2011	31.12.2010
	BGN	BGN
Парични средства в каса	1 015	4 063
- в лева	960	4 063
- във валута	55	-
Парични средства по разплащателни сметки	135 402	178 743
- в лева	110 216	66 115
- във валута	25 186	112 628
Блокирани парични средства /Депозити/	1 845 808	1 147 878
- в лева	1 845 808	1 147 878
Вземания от лихви по депозити до 3 месеца	8 760	15 218
- в лева	8 760	15 218
Общо:	1 990 985	1 345 902

9. ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2011	31.12.2010
	BGN	BGN
Вземания от клиенти и доставчици	74 942	-
Вземания по договори за аренда и наем на земеделска земя	2 190	6 921
Други вземания	32 060	64 542
Общо:	109 192	71 463

10. РАЗХОДИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА ДМА

Част от дейността на Булленд Инвестмънтс АДСИЦ е насочена към реализирането на двата проекта по строителството на сгради с търговско и сервизно предназначение върху имоти притежавани от дружеството в землищата на с.Леденик общ. Велико Търново и с.Обеля Столична Община.

Съгласно сключена спогодба сградите и сервизните помещения са предназначени за дългосрочно отдаване под наем на "Нисан София" ЕООД.

Натрупаните разходи по обекти са както следва:

	31.12.2011	31.12.2010
	BGN	BGN
* Монтажно съоръжение - метално хале в кв.Обеля, гр.София	1 232 676	1 214 635
* Автосервиз в кв.Обеля, гр.София	689 123	666 766
Общо:	1 921 799	1 881 401

11. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

Изменението в капитал за периода е следното:

	<u>31.12.2011</u>
	<u>BGN</u>
Капитал към 31.12.2010	13 017 889
Капитал към 31.12.2011	13 017 889

12. ПРЕМИЙНИ РЕЗЕРВИ ОТ ЕМИТИРАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

Булленд Инвестмънтс АДСИЦ формира премийни резерви при емитиране на ценни книжа в размер на 2 110 544 лв. като резултат от разликата между номиналната и емисионната стойност на емитираните нови 12 517 889 броя акции, при последните две увеличения на капитала през месец август 2006 г. и месец ноември 2007 г.

13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
	<u>BGN</u>	<u>BGN</u>
Задължения към доставчици и клиенти	51 836	115 458
Задължения към осигурителни предприятия	7	7
Други задължения	2 359	2 320
Задължения за начислени дивиденди на акционери	4 477	5 890
ДДС за внасяне	8 237	14 697
общо:	<u>66 916</u>	<u>138 372</u>

14. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И ВЪНШНИ УСЛУГИ

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
	<u>BGN</u>	<u>BGN</u>
Разходи за материали	(33)	-
Разходи за външни услуги	(290 053)	(279 162)
общо:	<u>(290 086)</u>	<u>(279 162)</u>

15. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
	<u>BGN</u>	<u>BGN</u>
Разходи за заплати	(68 773)	(55 200)
Разходи за осигуровки	(9 335)	(8 532)
общо:	<u>(78 108)</u>	<u>(63 732)</u>

16. ДРУГИ РАЗХОДИ

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
	BGN	BGN
Разходи за местни данъци и такси	(3 728)	(4 285)
Неприспадат данъчен кредит по ЗДДС	(36 070)	(36 962)
Други разходи	(12 445)	-
общо:	(52 243)	(41 247)

17. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
	BGN	BGN
Разходи от начислени комисионни със сделки ЦК	-	(327)
Разходи от начислени банкови такси	(1 110)	(703)
Разходи от валутни операции	(353)	(695)
Разходи от операции с финансови активи	(13)	-
Разходи от преоценка на финансови активи	(19 832)	(10 685)
Разходи от продажба на инвестиционни имоти - земеделски земи	(4 442)	(449)
Разходи от преоценка на инвестиционни имоти	(560 258)	(363 545)
Разходи от изписани несъбираеми вземания от аренды	(2 357)	(17 780)
Други финансови разходи	(27)	(33)
общо:	(588 392)	(394 217)

18. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
	BGN	BGN
Приходи от продажба на инвестиционни имоти - земеделски земи	384 643	119 151
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	553 187	364 055
Приходи от аренда и наем на земеделски земи	292 312	273 220
Приходи от наеми на неземеделски имоти	642 190	541 575
Приходи от операции с финансови активи	-	5 289
Приходи от лихви от притежавани дългови ценни книжа	43 952	49 633
Приходи от лихви по депозити	72 739	43 617
Приходи от лихви по договори за финансов лизинг	94 086	107 891
Приходи от лихви по разплащателни сметки	101	82
Други финансови приходи	2 016	3 365
общо:	2 085 226	1 507 878

19. ДАНЪЦИ

Съгласно чл.175 от ЗКПО Лицензираните дружества със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък.

20. ОДОБРЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Финансовите отчети са одобрени от Ръководството на дружеството и са подписани от негово име от:

Главен счетоводител:

Мария Николова

Изпълнителен директор

Валентин Карабашев

София

Дата: 21.03.2012 г.

До
СОБСТВЕНИЦИТЕ
НА БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС АДСИЦ

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Булленд Инвестмънтс АДСИЦ, включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2011 година и отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от ЕС се носи от ръководството, както и за въвеждането на система за вътрешен контрол, която ръководството определя като достатъчна за изготвянето на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

По наше мнение финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на на Булленд Инвестмънтс АДСИЦ към 31 декември 2011 година, както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от ЕС.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Ние извършихме проверка на доклада за дейността на Булленд Инвестмънтс АДСИЦ към 31 декември 2011 г. относно съответствието между доклада за дейността и финансовия отчет за същия отчетен период съгласно изискванията на Закона за счетоводството.

В резултат на проверката удостоверяваме съответствието между доклада за дейността и финансовия отчет към 31 декември 2011 година по отношение на финансовата информация.

София, 21 март 2012 година

БДО България ООД

Стоянка Апостолова, Управител
ДЕС, Регистриран одитор

