

**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
ДО СОБСТВЕНИЦИТЕ
НА БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС АДСИЦ**

Мнение

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

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

База за изразяване на мнение

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

Обръщане на внимание

Без да модифицираме нашето мнение обръщаме внимание, че размера на текущите пасиви превишава размера на текущите активи към 31.12.2018г. с 2679 хил.лв, съответно (2017г: 1851 хил.лв).

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Оценяване на инвестиционните имоти

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Инвестиционните имоти (допълнителната информация т.4 към статиите на финансовия отчет са в размер на 16 724 хил.лв и представляват 87 % от стойността на активите.) Оценяването по справедлива стойност на инвестиционните имоти се счита за ключов одиторски въпрос. Оценяването на инвестиционните имоти на дружеството изисква съществени допускания и предположения от страна на Ръководството и на независимия оценител. Дружеството използва независим оценител за определяне на справедливите стойности на имотите от всички категории. Всяка неточност в използваните предположения които служат като база за изготвяне на оценката е възможно да доведе до съществени отклонения в отчета за печалбите или загубите и в отчета за финансовото състояние. Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение, аналог на имота и настоящо използване.	По време на нашия одит, одиторските ни процедури включиха: 1. Адекватността и последователността на счетоводната политика на дружеството във връзка с отчитането и квалификацията на инвестиционните имоти. 2. Анализ на независимостта, обективността, компетентността и квалификацията на независимия оценител. 3. Оценка и анализ на изходящите данни предоставени ни от Ръководството относно очакваните приходи от наеми и аренды. 4. Оценка и анализ на използваните методи от независимия оценител. 5. Преглед за пълнота и адекватност на оповестяванията във финансовия отчет на Дружеството относно инвестиционните имоти.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

— идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

— получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.

— оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.

— достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския

ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

— оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление, нефинансовата декларация и доклада за плащанията към правителствата, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат

във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в бележки към финансовите отчети точка 22 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

— ЗАХАРИНОВА НЕКСИА ООД е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г. на БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС АДСИЦ („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 30.06.2018г, за период от една година .

— Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г. на Дружеството представлява за втора година пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.

— Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.

— Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.

— Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.

Одиторско дружество

„ЗАХАРИНОВА НЕКСИА“ ООД

Представяващ:

Марина Кръстева

Регистриран одитор отговорен за одита:

Димитрина Захаринова

Гр.София,

26.03.2019г.



ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
НА БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС АДСИЦ
КЪМ 31.12.2018 г.

			(хил.лева)
СЪДЪРЖАНИЕ	Бележка	Текуща	Предходна
Активи	№	година	година
А. Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	16 724	18 169
Материални дълготрайни активи	5	39	-
Разходи за придобиване на дълготрайни активи	10	2 330	2 285
Общо нетекущи активи:		19 093	20 454
Б. Текущи активи			
Парични средства	8	7	31
Други вземания	9	204*	1 007
Общо текущи активи:		211	1 038
Общо активи:		19 304	21 492

Капитал и пасиви	Бележка №	Текуща година	Предходна година
А. Собствен капитал			
Акционерен капитал	11	15 008	15 008
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	11	2 111	2 111
Финансов резултат от минали години	11	(161)*	(551)
Финансов резултат от текущия период	11	(571)	480
Сума на собствения капитал		16 387	17 048
Б. Нетекущи пасиви			
Задължения по финансов лизинг	13	27	-
Задължения по получени заеми	14	-	1 555
Общо нетекущи пасиви		27	1 555
В. Текущи пасиви			
Текущи задължения	12	940	945
Задължения по финансов лизинг	13	8	2
Задължения по получени заеми	14	1 942	1 942
Общо текущи пасиви		2 890	2 889
Общо пасиви		2 917	4 444
Общо собствен капитал и пасиви		19 304	21 492

* Първоначално прилагане на МСФО 9 на 01.01.2018 г. В съответствие с избраните методи за преминаване, сравнителната информация не е преизчислена.

Дата: 26.03.2019 г.

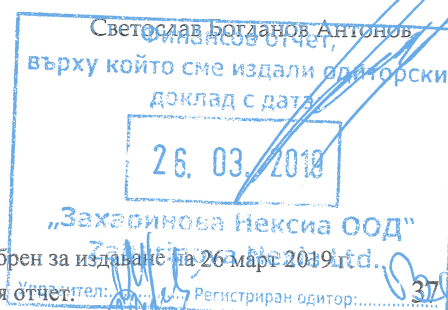
Съставител:

Веселина Георгиева Михайлова

Представяващи:

Иван Георгиев Мънков

Заверил: Одиторско дружество „Захаринова Нексия“ ООД



Финансовият отчет за годината приключва на 31 декември 2018 г. е одобрен за издаване на 26 март 2019 г. Бележките от страница 41 до страница 63 са неразделна част от финансовия отчет.

**ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
НА БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС АД СИЦ
КЪМ 31.12.2018 г.**

СЪДЪРЖАНИЕ	Бележка №	Текуща година	(хил.лева) Предходна година
Нефинансови разходи		(1 302)	(538)
Разходи за материали и външни услуги	15	(172)	(217)
Разходи за амортизации	5, 6	(3)	-
Разходи за персонала	16	(133)	(135)
Други разходи	17	(994)	(186)
Нетен резултат от обичайната дейност		(1 302)	(538)
Финансови приходи	19	3 428	1 341
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти		2 031	25
Приходи от аренда и наем на земеделски земи		5	10
Приходи от наеми на неземеделски имоти		1 292	1 291
Приходи от обратно проявление на обезценка		87	-
Други финансови приходи		13	15
Финансови разходи	18	(2 697)	(323)
Разходи от обезценка на инвестиционни имоти		(2 512)	(2)
Разходи от преоценка на финансови активи		-	(101)
Други финансови разходи		(185)	(220)
Нетен резултат от финансова дейност		731	1 018
Печалба/(загуба) преди данъци		(571)	480
Данъци		-	-
Нетна печалба/(загуба) след данъци		(571)	480
Преоценка на деривативи		-	101
Общ всеобхватен доход за периода		(571)	581

* Първоначално прилагане на МСФО 9 на 01.01.2018 г. В съответствие с избраните методи за преминаване, сравнителната информация не е преизчислена.

Дата: 26.03.2019 г.

Съставител:

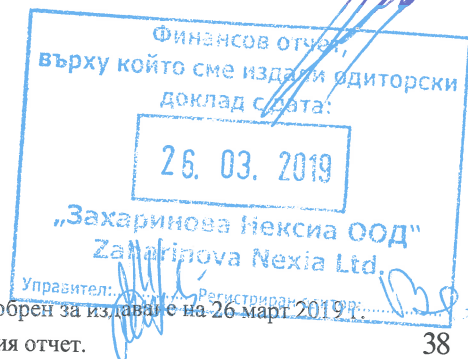
Веселина Георгиева Михайлова

Представяващи:

Иван Георгиев Мънков

Светослав Богданов Антонов

Заверил: Одиторско дружество „Захаринова Нексия“ ООД



Финансовият отчет за годината приключваща на 31 декември 2018 г. е одобрен за издаване на 26 март 2019 г.
Бележките от страница 41 до страница 63 са неразделна част от финансовия отчет.

**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
НА БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС АДСИЦ
КЪМ 31.12.2018**

	(хил.лв.)	
	Текуща година	Предходна година
Парични потоци от оперативна дейност		
Плащания от клиенти	342	252
Плащания на доставчици	(220)	(257)
Плащания свързани с възнаграждения	(133)	(135)
Платен/възстановен данък върху добавената стойност	(217)	(400)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	(184)	(51)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(412)	(591)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Продажба на инвестиционни имоти	-	36
Плащания свързани със строителството	(124)	-
Паричен поток от лихви, комисионни и други подобни	(51)	(7)
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност	2 274	1 408
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	2 099	1 437
Парични потоци от финансова дейност		
Изплащане на дългосрочни банкови заеми	(1 687)	(1 480)
Постъпления/ плащания по финансов лизинг	(24)	516
Нетен паричен поток от финансова дейност	(1 711)	(964)
Нетен паричен поток	(24)	(118)
Парични средства в началото на периода	31	149
Парични средства в края на периода	7	31

* Първоначално прилагане на МСФО 9 на 01.01.2018 г. В съответствие с избраните методи за преминаване, сравнителната информация не е преизчислена.

Дата: 26.03.2019 г.

Съставител:

Веселина Георгиева Михайлова

Представяващи:

Иван Георгиев Мънков

Светослав Богданов Антонов

Заверил: Одиторско дружество „Захаринова Нексия“ ООД



Финансовият отчет за годината приключваща на 31 декември 2018 г. е одобрен за издаване на 26 март 2019 г.
Бележките от страница 41 до страница 63 са неразделна част от финансовия отчет.

**ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
НА БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС АДСИЦ
КЪМ 31.12.2018 г.**

	Основен капитал	Премии от емисия	Други резерви	Финансов резултат	Общо
Салдо към 31.12.2016 г.	15 008	2 111	(101)	(551)	16 467
Ефективна част от хеджиране на парични потоци	-	-	101	-	101
Общо всеобхватен доход за година	-	-	-	480	480
Салдо към 31.12.2017 г.	15 008	2 111	-	(71)	17 048
Ефект от прилагане на МСФО 9 – обезценка на вземания				(90) *	(90)
Преизчислено салдо към 01.01.2018 г.	15 008	2 111	-	(161)	16 958
Общо всеобхватен доход за година	-	-	-	(571)	(571)
Салдо към 31.12.2018 г.	15 008	2 111	-	(732)	16 387

* Първоначално прилагане на МСФО 9 на 01.01.2018 г. В съответствие с избраните методи за преминаване, сравнителната информация не е преизчислена.

Дата: 26.03.2019 г.

Съставител:

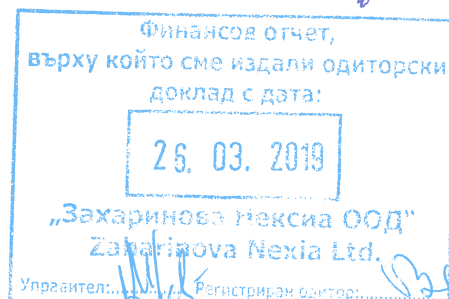
Веселина Георгиева Михайлова

Представяващи:

Иван Георгиев Мънков

Светослав Богданов Антонов

Заверил: Одиторско дружество „Захаринова Нексия“ ООД



Финансовият отчет за годината приключваща на 31 декември 2018 г. е одобрен за издаване на 26 март 2019 г. Бележките от страница 41 до страница 63 са неразделна част от финансовия отчет.

**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
НА БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС АДСИЦ
КЪМ 31.12.2018 г.**

1. ОРГАНИЗАЦИЯ И ДЕЙНОСТ

Булленд Инвестмънтс АДСИЦ е учредено на 9 август 2005 г.. Седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Христофор Колумб № 43, вписано в Търговския регистър с ЕИК 131471738. 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: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

На извънредно заседание на Общото събрание на акционерите на Булленд Инвестмънтс АДСИЦ, проведено на 27.11.2012 г. е взето решение за избор на нов Съвет на директорите в състав: Иван Георгиев Мънков - председател, Светослав Богданов Антонов - Заместник - председател и Данко Илиев Идакиев - Изпълнителен директор. Описаната промяна е вписана по партидата на дружеството в Търговския регистър на 10.12.2012 г.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), които са разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

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 състояние, са посочени по-долу. Тези политики последователно са прилагани за всички представени години, освен ако друго не е оповестено.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Промени в счетоводните политики

Възприетите счетоводни политики са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период, освен ако друго не е оповестено.

Счетоводната политика за предходния период е оповестена в 2017 година.

Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 01 януари 2018 г.

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2018 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

* МСФО 2 „Плащане на базата на акции“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС;

* МСФО 4 „Застрахователни договори“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС;

* МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС;

МСФО 9 „Финансови инструменти“, заменя МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи, както и нов модел на очакваните кредитни загуби за обезценка на финансови активи.

При прилагането на МСФО 9 Дружеството е използвало преходното облекчение и е избрало да не преизчислява предходни периоди. Разлики, възникващи от прилагането на МСФО 9, във връзка с класификация, оценяване и обезценка се признават в неразпределената печалба и се представят с позиция „ефект от прилагане на МСФО 9“ в Отчета за промените в собствения капитал.

МСФО 9 съдържа и нови изисквания относно счетоводното отчитане на хеджирането. Новите изисквания имат за цел да доближат отчитането на хеджирането по-близко до дейностите на Дружествата по управление на риска, като се увеличи допустимият обхват както на хеджираните позиции, така и на хеджиращите инструменти и се представи по-принципен подход за оценяване на ефективността на хеджирането.

Прилагането на МСФО 9 е засегнало следните области:

* Класификация и оценяване на финансовите активи на Дружеството

	Оценъчна категория		Ефекти от прилагане на МСФО 9			
	Финансови активи съгласно МСС 39	Финансови активи съгласно МСФО 9	Салдо към 31.12.2017 г. МСС 39	Рекласификация	Очаквани кредитни загуби	Салдо 01.01.2018 г., МСФО 9
<i>Текущи финансови активи</i>						
1. Търговски и други вземания	Кредити и Вземания	Амортизирана стойност	992	-	(90)	902
2. Собствени парични средства в банкови сметки	Кредити и Вземания	Амортизирана стойност	15	-		15
ОБЩО:			1 007	0	(90)	917

* Обезценка на финансови активи по модела на очакваните кредитни загуби

Моделът на очакваните кредитни загуби има ефект върху вземанията на Дружеството.

Натрупаната загуба от обезценка на търговски вземания към 31 декември 2017 г. се равнява с началното салдо на натрупаната обезценка към 1 януари 2018 г., както следва:

	Обезценка на търговски вземания Хил. лв.
Към 31 декември 2017 г. – изчислена съгласно МСС 39	-
Суми, признати в неразпределената печалба	(90)
Към 1 януари 2018 г. – изчислена съгласно МСФО 9	(90)

* МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС;

* МСС 40 „Инвестиционни имоти“ (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС;

* КРМСФО 22 „Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС;

* Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС;

Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат на по-ранна дата от Дружеството

* МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС;

* МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС;

* МСФО 16 „Лизинг“ в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС;

Този стандарт заменя указанията на МСС 17 „Лизинг“ и въвежда значителни промени в отчитането на лизинги особено от страна на лизингополучателите.

МСФО 16 изисква лизингополучателите да признават лизингово задължение, отразяващо бъдещите лизингови плащания, и 'право за ползване на актив' за почти всички лизингови договори. МСС е включил право на избор за някои краткосрочни лизинги и лизинги на малоценни активи; това изключение може да бъде приложено само от лизингополучателите. Счетоводното отчитане от страна на лизингодателите остава почти без промяна. Съгласно МСФО 16 за договор, който е или съдържа лизинг, се счита договор, който предоставя правото за контрол върху ползването на актива за определен период от време, срещу възнаграждение.

Към датата на изготвяне на отчета Дружеството има един действащ договор за краткосрочен лизинг, който приключва м.06.2019 г.

Документи, издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕС

* МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС;

* МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане - в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС;

* МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС;

* КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“ в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС;

* Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., все още не са приети от ЕС;

Тези изменения включват незначителни промени в:

* МСФО 3 "Бизнес комбинации" - дружеството преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие контрол върху дейността;

* МСФО 11 "Съвместни предприятия" - дружеството не преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие съвместен контрол върху дейността;

* МСС 12 "Данъци върху дохода" - дружеството отчита всички данъчни последици от плащанията на дивиденди по същия начин както самите тях;

* МСС 23 "Разходи по заеми" - дружеството третира като част от общите заеми всеки заем първоначално взет за разработване на актив, когато активът е готов за планираната употреба или продажба.

3. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

Отчетна валута

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

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Сумите са представени в хиляди лева (хил. лв.), освен ако не е посочено друго.

Фиксинг на някои валути към българския лев за 31.12.2018 г. е:

1 EUR =	1.95583 лв.
1 USD =	1.70815 лв.

Счетоводството на предприятието се осъществява в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството като се съобразява с основните счетоводни принципи:

* начисляване - ефектите от сделки и други събития се признават в момента на тяхното възникване, независимо от момента на получаването или плащането на паричните средства или техните еквиваленти, и се включват във финансовите отчети за периода, за който се отнасят;

* действащо предприятие - приема се че предприятието е действащо и ще остане такова в предвидимо бъдеще; приема се, че предприятието няма нито намерение, нито необходимост да ликвидира или значително да намали обема на своята дейност;

* последователност на представяне и сравнителна информация - представянето и класификацията на статиите във финансовите отчети, счетоводните политики и методите на оценяване се запазват и прилагат последователно и през следващите отчетни периоди с цел постигане на сравнимост на счетоводните данни и показатели на финансовите отчет;

* предпазливост - оценяване и отчитане на предполагаемите рискове и очакваните евентуални загуби при счетоводното третиране на стопанските операции с цел получаване на действителен финансов резултат;

* предимство на съдържанието пред формата - сделките и събитията се отразяват счетоводно в съответствие с тяхното съдържание, същност и икономическа реалност, а не формално според правната им форма;

* същественост - предприятието представя поотделно всяка съществена група статии с подобен характер;

* независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс - всеки отчетен период се третира счетоводно сам за себе си, независимо от обективната му връзка с предходния и със следващия отчетен период, като данните на финансовия отчет в началото на текущия отчетен период трябва да съвпадат с данните в края на предходния отчетен период;

Отчитане на Дълготрайните Материални Активи (ДМА)

Всеки ДМА, който предприятието признава като актив, първоначално се оценява по цена на придобиване, когато отговаря на следните критерии:

- * има натурално - веществена форма
- * очакванията са да бъде използван повече от един отчетен период
- * стойността на придобиването му е не по-малка от 700.00 лв.

Всеки материален актив, който се признава като дълготраен актив, се оценява по цена на придобиване намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка, в случай че има такива.

Дружеството прилага линеен метод на амортизация. Амортизирането на активите започва от месеца следващ месеца на придобиването им.

- * за автомобилите годишната счетоводна амортизационна норма е 25%;
- * за компютри и периферни устройства, счетоводната амортизационна норма е 50%;
- * за съоръжения, предавателни устройства, преносители на електрическа енергия е 4%;

Отчитане на Дълготрайните Нематериални Активи (ДНМА)

Предприятието признава и отчита един актив като нематериален актив, когато отговаря на определението за такъв, при придобиването му може надлежно да се оцени и от използването му се очакват икономически изгоди.

Първоначалната оценка на актива се извършва по себестойност, намалена с натрупаната амортизация и евентуални натрупани загуби от обезценка.

Амортизация се начислява чрез прилагане на линеен метод, като се използва полезния живот на актива, който за дружеството е както следва:

- * права върху интелектуална собственост – за срока на договора или разрешението;
- * права върху индустриална собственост – за срока на договора или разрешението;
- * програмни продукти – 2 години или срок на договора;
- * продукти от развойна дейност – до 5 години;

* интернет-сайтове – за срока на договора.

Избраният праг на същественост в дружеството е 700 лева.

Начисляването на амортизацията започва от месеца, следващ месеца, в който амортизируемият актив е придобит или въведен в експлоатация.

Лизингови договори

Дружеството е лизингополучател по договори за лизинг.

В съответствие с изискванията на МСС 17 „Лизинг“ правата за разпореждане с актива се прехвърлят от лизингодателя върху лизингополучателя в случаите, в които лизингополучателят понася съществените рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху наетия актив.

При сключване на договор за финансов лизинг активът се признава в отчета за финансовото състояние на лизингополучателя по по-ниската от двете стойности – справедливата стойност на наетия актив и настоящата стойност на минималните лизингови плащания плюс непредвидени плащания, ако има такива. В отчета за финансовото състояние се отразява и съответното задължение по финансов лизинг, независимо от това дали част от лизинговите плащания се дължат авансово при сключване на договора за финансов лизинг.

Впоследствие лизинговите плащания се разпределят между финансов разход и намаление на неплатеното задължение по финансов лизинг.

Активите, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират в съответствие с изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ или МСС 38 „Нематериални активи“.

Лихвената част от лизинговата вноска представлява постоянен процент от непогасеното задължение и се признава в печалбата или загубата за периода на лизинговия договор.

Признаване на приходите и разходите

Оценка на приходите

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент;
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение;
3. Определяне на цената на сделката;
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение;
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение;

Приходите се признават в даден момент, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние.

По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Дружеството, са на база сключените договори с клиенти по договори за наем на инвестиционни имоти, аренда и рента на земеделски земи.

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.

Основните разходи на дружеството са формирани от:

- * преоценки на инвестиционни имоти;
- * дейностите по събаряне на Административна сграда и Външен склад;
- * заплати и осигуровки на персонал по трудов договор и договори за управление;
- * лихвите и такси по банков кредит;
- * възнаграждение за обслужващо дружество;
- * разходи за административни такси;

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.

Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти придобити от дружеството са земи и сгради, 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 дружества 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.

Финансови инструменти съгласно МСФО 9

Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

Финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по

справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- * дългови инструменти по амортизирана стойност;
- * финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;

Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Моделът на очакваните кредитни загуби има ефект върху търговските вземания на Дружеството. Ръководството е на мнение, че прилагане на опростен подход за признаване на очакваните кредитни загуби е подходящ, тъй като те не съдържат съществен компонент на финансиране.

Дружеството прилага следната политика за обезценка:

Парични средства по банкови сметки и депозити

* депозити

Кредитен рейтинг	Очаквани кредитни загуби (ECL) в следващите 12 месеца
BB+ и по-високо	0.20%
от B+ до BB+	0.87%
от CCC+ до B+	3.47%

Забележка: В случай, че насрещната страна няма установен рейтинг, както и в случай на отсъствие на стойности на количествените и качествените показатели, Дружеството ги класифицира в трета категория (от CCC+ до B+)

* разплащателни сметки

Кредитен рейтинг	Очаквани кредитни загуби (ECL) в следващите 12 месеца
BB+ и по-високо	0.14%
от B+ до BB+	0.60%
от CCC+ до B+	2.39%

Забележка: В случай, че насрещната страна няма установен рейтинг, както и в случай на отсъствие на стойности на количествените и качествените показатели, Дружеството ги класифицира в трета категория (от CCC+ до B+)

Търговски и други вземания

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок.

Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент.

Просрочие 0 - 120 дни	Очаквани кредитни загуби (ECL) за целия живот (обезпечена експозиция)	(ECL) за целия живот (необезпечена експозиция)
Корпоративни клиенти		
- Международни	0.40%	0.76%
- Местни	1.27%	2.39%
Индивидуални клиенти - физ.лица	0.98%	1.60%
Свързани Лица	0.32%	0.60%

Просрочие 120 - 150 дни	Очаквани кредитни загуби (ECL) за целия живот (обезпечена експозиция)	(ECL) за целия живот (необезпечена експозиция)
Списък с наблюдавани вземания		
- Несвързани Лица	5.00%	10.00%
- Свързани Лица	5.00%	10.00%

Просрочие над 150 дни	Очаквани кредитни загуби (ECL) за целия живот (обезпечена експозиция)	(ECL) за целия живот (необезпечена експозиция)
от 150 до 365 дни просрочие (DPD)	10.00%	15.00%
от 1 година до 2 години (365-730)	15.00%	30.00%
от 2 години до 3 години (730-1 095)	20.00%	60.00%
от 3 години до 4 години (1 095-1 460)	25.00%	80.00%
Над 4 години (1 460)	30.00%	100.00%

Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, задължения по лизингови договори, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

Деривативи и хеджиране

Деривативните финансови инструменти, включително суап, са оценени по тяхната справедлива стойност. Информация за справедливата стойност се получава от пазарни котировки, модели на дисконтирани парични потоци или други оценъчни модели. Всички производни финансови инструменти се отразяват като активи, когато справедливата им стойност е положителна и като пасиви, когато справедливата им стойност е отрицателна.

Деривативите се класифицират като такива за търговия или за хеджиране, в зависимост от предназначението им при закупуване.

Деривативите, предназначени за хеджиране, се признават като хеджиращи инструменти за целите на счетоводното отчитане, когато отговарят на определени критерии.

При сключване на договори с цел хеджиране, Дружеството документира връзката между хеджиращия инструмент и хеджираната позиция, определя управленските си цели по отношение на хеджирания риск и очакването за високоефективност. Ефективността от хеджирането се оценява текущо през целия срок на договора.

Счетоводното отчитане на хеджирането се извършва в зависимост от взаимоотношенията на хеджиране:

- * Хеджиране на справедлива стойност – покритието на степента на риск от изменения в справедливата стойност на признат актив или пасив и

- * Хеджиране на паричен поток – покритието на степента на риск от колебания в очаквани парични потоци, свързани с признат актив или пасив, прогнозна сделка или условен ангажимент.

Промяната в справедливата стойност на деривативи, определени за хеджиране на справедлива стойност и отговарящи на условията за високоефективност по отношение на хеджирания риск, се отчита като печалба или загуба едновременно с промяната на справедливата стойност на хеджираната позиция. В случаите, когато хеджирането престане да бъде високоефективно според предварително определените критерии, хеджирането за счетоводни цели се прекратява и разликата между справедливата и отчетната стойност на хеджирания лихвоносен финансов инструмент се амортизира за остатъчния живот на инструмента.

Промяната в справедливата стойност на деривативи, определени за хеджиране на паричен поток и отговарящи на условията за високоефективност по отношение на хеджирания риск, се отчита като друг всеобхватен доход и се амортизира като приход или разход в периода, когато хеджираният актив или пасив повлияе на резултата за периода. Неефективната част от хеджирането се отчита директно като печалба или загуба за периода.

Матуритетен анализ

Матуритетна структура

В таблицата по-долу е представен анализ на активите и пасивите по матуритетни периоди, на база на остатъчния срок от датата на баланса до датата на реализиране на актива или пасива:

Към 31.12.2018 г.

В хиляди лева	до 1 месец	1-3 месец	3-12 месец	1-5 години	Над 5 години	Без матуритет	Общо
АКТИВИ							
Парични средства	7						7
Вземания от клиенти и други търговски вземания		200					200
Други активи		1		3			4
ОБЩО АКТИВИ	7	201	0	3			211
ПАСИВИ							
Задължения по финансов лизинг			8	27			35
Задължения по получени заеми			1 942				1 942
Задължения към доставчици и клиенти		638					638
Данъчни задължения и други задължения	52		250				302
ОБЩО ПАСИВИ	52	638	2 200	27	-	-	2 917
Нетна разлика	45	437	2 200	24	-	-	2 706

Към 31.12.2017 г.

В хиляди лева	до 1 месец	1-3 месец	3-12 месец	1-5 години	Над 5 години	Без матуритет	Общо
АКТИВИ							
Парични средства	31						31
Вземания от клиенти и други търговски вземания		1 002					1 002
Други активи				5			5
ОБЩО АКТИВИ	31	1 002	0	5	-	-	1 038
ПАСИВИ							
Задължения по финансов лизинг			2				2
Задължения по получени заеми			1 942	1 555			3 497
Задължения към доставчици и клиенти		608					608
Данъчни задължения и други задължения	27		310				337
ОБЩО ПАСИВИ	27	608	2 254	1 555	-	-	4 444
Нетна разлика	(4)	(394)	2 254	1 550	-	-	3 406

Нива на активи и пасиви

Таблицата по-долу анализира справедливите стойности на финансови инструменти, отчитани не по справедлива стойност, по ниво в йерархията на справедливите стойности, където се категоризира оценката по справедлива стойност.

Към 31.12.2018 г.

В хиляди лева	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо справедл ива стойност	Общо балансова стойност
Активи					
Парични средства	7			7	7
Вземания от клиенти и други търговски вземания			200	200	200
Общо активи	7	-	200	207	207
Пасиви					
Задължения по финансов лизинг			35	35	35
Задължения по получени заеми			1 942	1 942	1 942
Задължения към доставчици			638	638	638
Общо пасиви	-	-	2 615	2 615	2 615

Към 31.12.2017 г.

В хиляди лева	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо справедл ива стойност	Общо балансова стойност
Активи					
Парични средства	31			31	31
Вземания от клиенти и други търговски вземания			1 002	1 002	1 002
Общо активи	31	-	1 002	1 033	1 033
Пасиви					
Задължения по финансов лизинг			2	2	2
Задължения по получени заеми			3 497	3 497	3 497
Задължения към доставчици			608	608	608
Общо пасиви	-	-	4 107	4 107	4 107

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Инвестиции в имоти към 31.12.2018 г.

Имоти	Площ /кв. м./		Балансова стойност в хил.лева	Балансова стойност в хил.лева
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
гр. София, землището на с.Обеля, район Връбница - П	7 793	7 793	1 003	1 100
с. Леденик , обл. Велико Търново - ПИ	7 501	7 501	331	1 468
с. Леденик , обл. Велико Търново - Автосалон, автосервиз, магазин за авточасти и кафе	1 619	1 619	1 171	2 067
с. Леденик , обл. Велико Търново - Тенекеджийска работилница	466	466	337	595
гр.Бургас - Автосервизна складова база	2 453	2 453	2 232	2 346
гр.Бургас - Земя УПИ - 1 502 кв.м.	1 502	1 502	291	283
гр.Варна, ЗПЗ - Апартамент	90	90	113	103
гр.Варна, ЗПЗ - Офис 1 - 2 етаж	423	423	532	487
гр.Варна, ЗПЗ - Офис 2 - 2 етаж	130	130	163	150
гр.Варна, ЗПЗ - Шоурум 1 етаж	203	203	255	234
гр.Варна, ЗПЗ - Склад 1 етаж	322	322	404	370
гр.Варна, ЗПЗ - Автосервиз и обслужващи помещения	245	245	308	284
гр.Варна, ЗПЗ - Земя УПИ - 1 011 кв.м.	1 011	1 011	154	151
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Изложбена зала (Шоурум)	1 198	1 198	1 082	889
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Административна сграда	-	1 206	-	895
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Производствено хале	1 476	1 476	1 332	1 096
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Външен склад	-	114	-	85
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Складове (Производство)	972	972	877	722
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "А"	492	492	444	365
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "Б"	432	432	390	321
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "В"	1 620	1 620	1 462	1 203
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "Г"	216	216	195	160
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Земя УПИ - 12 527 кв.м.	12 527	12 527	3 535	2 682
Общо:			16 611	18 056

земеделски земи:

Категория на земята	Брой на имотите		Площ /дка/		Балансова стойност /хил.лв/		Балансова цена на дка /лева/	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
II категория	2	2	29	29	26	25	891	857
III категория	6	6	40	40	30	31	757	783
IV категория	3	3	50	50	42	42	846	846
V категория	5	5	22	22	13	12	591	591
VI категория	2	2	3	3	2	2	666	666
Общо:	18	18	143	143	113	113	788	788

Булленд Инвестмънтс АД СИЦ притежава земеделски земи разположени в 4 землища, в 4 общини, 3 области, разпределени по региони в процентно отношение спрямо общо секюритизирани както следва:

<u>Област</u>	<u>Площ /дка/</u>	<u>%</u>
Барна	31	22%
Плевен	99	69%
Хасково	13	9%
Общо:	143	100%

5. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Транспортни средства	Компютри	Общо
Отчетна стойност			
Към 31.12.2017 г.	40	1	41
Придобити	42	-	42
Изписани	-	-	-
Към 31.12.2018 г.	82	1	83
Амортизация			
Към 31.12.2017 г.	(40)	(1)	(41)
Амортизация за годината	(3)	-	(3)
Изписана	-	-	-
Към 31.12.2018 г.	(43)	(1)	(44)
Балансова стойност			
Към 31.12.2017 г.	-	-	-
Към 31.12.2018 г.	39	-	39

6. ДЪЛГОТРАЙНИ НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Други ДНА	Общо
Отчетна стойност		
Към 31.12.2017 г.	8	8
Придобити	-	-
Изписани	8	8
Към 31.12.2018 г.	8	8
Амортизация		
Към 31.12.2017 г.	(8)	(8)
Амортизация за годината	-	-
Изписана	(8)	(8)
Към 31.12.2018 г.	-	-

Балансова стойност

Към 31.12.2017 г.

Към 31.12.2018 г.

-	-
-	-

7. ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

Към 31.12.2018 г. Булленд Инвестмънтс АД СИЦ няма действащи договори за финансов лизинг на недвижими имоти.

8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	31.12.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
Парични средства в каса	3	16
- в лева	3	16
Парични средства по разплащателни сметки	4	15
- в лева	3	10
- във валута	1	5
Блокирани парични средства/Депозити/	-	-
- в лева	-	-
Общо:	7	31

Промени в пасивите произтичащи от дейности по финансиране

Пасиви, възникващи от финансови дейности	На 01.01.2018 г.	Парични потоци от финансова дейност		Промени с непаричен характер - безналични			На 31.12.2018 г.
		Постъп- ления	Плаща- ния	Придо- бити (увели- чения)	Ефект от промения на валутни- те курсове	Други промения	
Дългосрочни банкови заеми	1 555					(1 555)	-
Краткосрочни банкови заеми	1 942		(1 687)	132		1 555	1 942
Лизингови пасиви	2		(9)	46		(4)	35
Договор за лихвен суап							-
Общо:	3 499		(1 696)	178	-	(4)	1 977

9. ВЗЕМАНИЯ

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	BGN'000	BGN'000
Вземания от клиенти и доставчици	203	992
Коректив за очаквани кредитни загуби	(5)	-
Предоставени аванси	1	10
Други вземания	5	5
Общо:	204	1 007

10. РАЗХОДИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА ДМА

Част от дейността на Буленд 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.Обеля Столична Община.

Съгласно сключена спогодба сградите и сервизните помещения са предназначени за дългосрочно отдаване под наем на Авто Юнион Сервиз ЕООД.

В обекта намиращ се на ул.Илия Бешков № 2, са разрушени Административна сграда и Външен склад, площадката е почистена и изравнена. На мястото се предвижда изграждането на нов, функционален паркинг с 66 паркоместа, разположен оптимално съобразно разположението на парцела и сградите в него.

Натрупаните разходи по обекти са както следва:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	BGN'000	BGN'000
* Монтажно съоръжение - метално хале в кв.Обеля, гр.София	1 306	1 306
* Автосервиз в кв.Обеля, гр.София	978	979
* Обект ул.Илия Бешков № 2	46	-
Общо:	2 330	2 285

11. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	BGN'000	BGN'000
Основен акционерен капитал	15 008	15 008
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	2 111	2 111
Неразпределена печалба	(90)	198
Непокрита загуба от минали години	(71)	(749)
Текуща печалба/загуба	(571)	480
Общо:	16 387	17 048

Булленд Инвестмънтс АД СИЦ 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 увеличения на капитала през месец юли 2006 г. и месец ноември 2007 г.

Преобразуваният финансов резултат съгласно чл.10 ал.3 от ЗДСИЦ към 31.12.2018 г. е отрицателна величина (89) хил.лв.и дружеството няма да разпределя дивидент за 2018 г..

12. ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	BGN'000	BGN'000
Задължения към доставчици и клиенти	638	608
Задължения към осигурителни предприятия	1	1
Задължения към персонала	10	10
Други задължения	1	-
Задължения за начислени дивиденди на акционери	1	1
ДДС за внасяне	40	16
Местни данъци и такси	249	309
Общо:	940	945

13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

Задълженията по финансов лизинг се анализират, както следва:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	BGN'000	BGN'000
Брутни задължения	39	2
Нереализиран финансов разход	(4)	-
Нетни задължения	35	2

Нетните задължения по финансов лизинг се анализират, както следва:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	BGN'000	BGN'000
До 1 година	8	2
От 1 до 5 години	27	-
Нетни задължения	35	2

14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПОЛУЧЕНИ ЗАЕМИ

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	BGN'000	BGN'000
До 1 година	1 942	1 942
Над 1 година	-	1 555
Нетни задължения	1 942	3 497

Дружеството има сключен договор на 1 Юли 2013 г. с Уникредит Булбанк АД за комбиниран банков кредит (инвестиционен и револвиращ) за придобиване на диверсифициран портфейл от 5 имота в градовете София, Варна и Бургас.

Инвестиционният кредит е на стойност 7 360 000 евро със срок на погасяване 31.12.2019 година, остатъчна стойност към 31.12.2018 г. – 1 942 417 лв.

Револвиращият кредит е на стойност 3 162 182 лева за обслужване на ДДС по сделката с инвестиционните имоти със срок на погасяване 01.10.2014 г. Кредитът е погасен окончателно на 01.07.2014 г.

За обезпечаване на инвестиционния кредит в полза на Уникредит Булбанк АД е учреден особен залог върху търговско предприятие на Буленд Инвестмънтс АДСИЦ на 11.07.2013 г. – вписване № 20130711104115.

Първи по ред особен залог върху бъдещи вземания по договори за наеми на обекти.

Първи по ред особен залог върху вземания, произточащи от: застрахователни полици, корпоративни гаранции, договори за финансови инструменти, договори за заеми, банкови гаранции, и други гаранционни инструменти.

Залог по реда на ЗДФО Върху всички вземания, настоящи и бъдещи, на юридическите лица Кредитополучател/и и/или на юридически лица Кредитополучател/и и/или на юридическите лица Трети задължени лица по всички с-ки в национална и чуждестранна валута, на които са титуляр при Банката.

15. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И ВЪНШНИ УСЛУГИ

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	BGN'000	BGN'000
Разходи за материали	(5)	(5)
Разходи за външни услуги	(167)	(212)
Общо:	(172)	(217)

16. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	BGN'000	BGN'000
Разходи за заплати	(118)	(120)
Разходи за осигуровки	(15)	(15)
Общо:	<u>(133)</u>	<u>(135)</u>

17. ДРУГИ РАЗХОДИ

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	BGN'000	BGN'000
Разходи за местни данъци и такси	(3)	(4)
Други разходи-събаряне на адм.сграда и външен склад	(991)	(182)
Общо:	<u>(994)</u>	<u>(186)</u>

18. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	BGN'000	BGN'000
Разходи от начислени банкови такси	(8)	(12)
Разходи за лихви	(177)	(208)
Разходи за лихвен Swap	-	(101)
Разходи от обезценка на инвестиционни имоти	(2 512)	(2)
Общо:	<u>(2 697)</u>	<u>(323)</u>

19. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	BGN'000	BGN'000
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	2 031	25
Приходи от аренда и наем на земеделски земи	5	10
Приходи от наеми на неземеделски имоти	1 292	1 291
Приходи от прокарване на трасе и сервитут	6	2
Приходи от право на присъединяване към водопровод	6	8
Приходи от отписване на задължения по давност	1	2
Приходи от обратно проявление на обезценка	87	-
Други финансови приходи	-	3
Общо:	<u>3 428</u>	<u>1 341</u>

Основните приходи на дружеството са формирани от годишната преоценка на инвестиционните имоти, наеми от притежаваните инвестиционни имоти и приходи от обратно проявление на обезценката на вземанията от прилагане на МСФО 9.

Приходите от наем на неземеделските земи са разпределени по имоти, както следва:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	BGN'000	BGN'000
гр. София, землището на с.Обеля	251	251
с. Леденик, обл. Велико Търново	177	177
гр.Бургас, ул.Крайезерна № 45	204	204
гр.Варна, ЗПЗ	102	102
гр.София, ул.Илия Бешков № 2	558	557
общо:	1 292	1 291

20. 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.

21. ДЕРИВАТИВИ ЗА ХЕДЖИРАНЕ

С цел да хеджира лихвения риск, Дружеството е сключило сделки за лихвен суап с Уникредит Булбанк АД. Лихвените суапове падежират на 29.09.2017 г.

Справедливата стойност на лихвените суапове към отчетната дата е определена като разлика между настоящите стойности на бъдещите лихвени плащания, определени на базата на фиксирания и плаващия лихвен процент.

С последното лихвено плащане на 29.09.2017 г. ангажиментите на Булленд Инвестмънтс АДСИЦ по лихвения суап приключват и суапът е закрит. Отрицателната преоценка на деривативи за хеджиране е представена като друг всеобхватен доход за 2017 г.

22. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Булленд Инвестмънтс АДСИЦ няма сделки със свързани лица.

23. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на този отчет, които да променят финансовите отчети към 31.12.2018 г.

24. ОДОБРЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

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

Главен счетоводител:

Веселина Георгиева Михайлова

Представляващи:

Иван Георгиев Мънков

Светослав Богданов Антонов

София

26.03.2019 г.



ДО
Акционерите на
„БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от
Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаните:

1. Марина Христонова Кръстева, в качеството ми на Управител на **одиторско дружество** „Захаринова Нексия“ ООД, с ЕИК 200876536, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Константин Величков“ 157-159, ет. 1, офис 3 и адрес за кореспонденция: гр. София, бул. „Константин Величков“ 157-159, ет. 1, офис 3, и

2. Димитрина Димитрова Захаринова, в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 0415 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит), отговорен за одит ангажимента от името на одиторско дружество „Захаринова Нексия“ ООД (с рег. № 138 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит) при ИДЕС, **декларирам, че**

Одиторско дружество „Захаринова Нексия“ ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на финансовия отчет на „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ за 2018г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в *т. 8 на ДР на Закона за счетоводството* под наименование „Международни счетоводни стандарти“. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 26.03.2019г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМЕ, ЧЕ както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно годишния финансов отчет на „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ за 2018 година, издаден на 26.03.2019 година:

1. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:** По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2018 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) (*стр. 1 от одиторския доклад*);
2. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ със свързани лица.** Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в раздел Бележки към финансовите отчети точка 22 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица, като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г., във всички съществени аспекти, в

съответствие с изискванията на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (*стр. 6 и 7 от одиторския доклад*).

3. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в” Информация, отнасяща се до съществените сделки.** Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовия отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (*стр. 7 от одиторския доклад*).

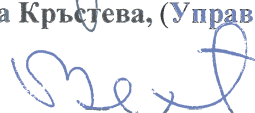
Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ за отчетния период, завършващ на 31 декември 2018г., с дата 26.03.2019г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 26.03.2019г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

26.03.2019 г.

Гр. София

За одиторско дружество «Захаринова Нексия» ООД



Марина Кръстева, (Управител)

Димитрина Захаринова,
(Отговорен за ангажимента ДЕС, регистриран
одитор)

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК

Долуподписаните,

1. Иван Георгиев Мънков – Член на съвета на директорите на Булленд Инвестмънтс АДСИЦ;
2. Светослав Богданов Антонов – Член на съвета на директорите на Булленд Инвестмънтс АДСИЦ;
3. Веселина Георгиева Михайлова – Гл.Счетоводител на Авто Юнион Пропъртис ЕООД – Обслужващо дружество на Булленд Инвестмънтс АДСИЦ;

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:

1. Комплектът годишни финансови отчети за 2018 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и загубата на Булленд Инвестмънтс АДСИЦ;

2. Годишният доклад за дейността на Булленд Инвестмънтс АДСИЦ за 2018 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено.

Дата: 26.03.2019 г., гр. София



Декларатори:

1.....
Иван Георгиев Мънков

2.....
Светослав Богданов Антонов

3.....
Веселина Георгиева Михайлова

ДОКЛАД
ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА
НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ
НА „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС” АДСИЦ
ЗА 2018 Г.

1. Този доклад е изготвен на основание чл. 12 от Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията.

2. Този доклад се представя на вниманието на общото събрание на акционерите на дружеството.

3. Докладът за отчетния период отразява фактическото прилагане през 2018 г. на критериите за формиране на възнагражденията на членовете на съвета на директорите на дружеството, залежали в приетата след изтичане на отчетния период Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията.

4. Политиката на възнагражденията на „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС” АДСИЦ е разработена от съвета на директорите на дружеството. При разработването ѝ не са ползвани външни консултанти. Преди приемане на Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията съветът на директорите е следял за прилагане на относимите нормативни разпоредби към определяне на възнагражденията. През 2018 г. съветът на директорите не е правил предложения до общото събрание на акционерите относно промени във възнагражденията на членовете на съвета на директорите на дружеството.

5. Членовете на съвета на директорите на дружеството получават само постоянно възнаграждение.

6. Не се предвижда предоставяне на членовете на съвета на директорите на дружеството на опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение, поради което не са разработени и свързани с това критерии.

7. Получаваните от членовете на съвета на директорите постоянни възнаграждения са съобразени с постигнатите от дружеството икономически резултати през отчетния период. Постоянните възнаграждения отчитат стабилното състояние на дружеството в период на икономическа стагнация и затруднен достъп до кредитиране и запазването на перспективите за икономически растеж при подобряване на бизнесклимата в страната и в Европа.

8. Освен получаваните постоянни възнаграждения и вноските по т. 9 по-долу, дружеството не прилага схема за изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения.

9. Дружеството заплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на съвета на директорите. Дружеството заплаща за своя сметка вноски за допълнително здравно осигуряване на членовете на съвета на директорите.

10. Дружеството не изплаща променливи възнаграждения на членовете на съвета на директорите, поради което не е приложима информация за периоди на отлагане на изплащането на такива възнаграждения.

11. В договорите на членовете на съвета на директорите не са предвидени обезщетения при прекратяване на договорите, поради което не е приложима информация за такива обезщетения.

12. Дружеството не предвижда предоставяне на членовете на съвета на директорите на дружеството на опции върху акции или акции на дружеството, поради което не е приложима информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани.

13. Дружеството не следва политика за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на съвета на директорите след изтичане на определен период.

14. Информация относно договорите на членовете на съвета на директорите

14.1. Светослав Антонов – член на съвета на директорите

а. Срок на договора – до изтичане на мандата

б. Срока на предизвестие за прекратяване - без предизвестие

в. Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – не се предвиждат такива обезщетения и/или други плащания;

г. Пълен размер на възнаграждението и на другите материални стимули за 2018 г. – 29 584 лв.

д. Пълен размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение за 2018 г., ако лицето е заемало длъжността само за определен период през 2018 г. - няма

е. Възнаграждение и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата икономическа група - няма

ж. Възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им – няма.

з. Всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор - няма такива.

и. Платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите на лицето по време на последната финансова година – няма такова.

к) Обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените по-горе в букви "г" - "и" – няма други непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените по-горе в букви "г" - "и".

л) „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС” АДСИЦ, негови дъщерни дружества, както и други дружества, които са предмет на консолидация в годишния финансов отчет на „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС” АДСИЦ, не са предоставяли на лицето заеми, не са извършвали вместо него плащания на социално-битови разходи, не са издавали в негова полза гаранции, поради което не е приложима и информация за неплатена част от такива задължения.

14.2. Иван Мънков – член на съвета на директорите

а. Срок на договора – до изтичане на мандата

б. Срока на предизвестие за прекратяване – без предизвестие

в. Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – не се предвиждат такива обезщетения и/или други плащания;

г. Пълен размер на възнаграждението и на другите материални стимули за 2018 г. – 30 000,00 лв.

д. Пълен размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение за 2018 г., ако лицето е заемало длъжността само за определен период през 2018 г. - няма

е. Възнаграждение и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата икономическа група – няма

ж. Възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им – няма.

з. Всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор - няма такива.

и. Платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите на лицето по време на последната финансова година – няма такова.

к) Обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените по-горе в букви "г" - "и" – няма други непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените по-горе в букви "г" - "и".

л) „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС” АДСИЦ, негови дъщерни дружества, както и други дружества, които са предмет на консолидация в годишния финансов отчет на „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС” АДСИЦ, не са предоставяли на лицето заеми, не са извършвали вместо него плащания на социално-битови разходи, не са издавали в негова полза гаранции, поради което не е приложима и информация за неплатена част от такива задължения.

14.3. Данко Идакиев – член на съвета на директорите

а. Срок на договора – до изтичане на мандата

б. Срока на предизвестие за прекратяване – без предизвестие

в. Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – не се предвиждат такива обезщетения и/или други плащания;

г. Пълен размер на възнаграждението и на другите материални стимули за 2018 г. – 48 000,00лв.

д. Пълен размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение за 2018 г., ако лицето е заемало длъжността само за определен период през 2018 г. - няма

е. Възнаграждение и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата икономическа група - няма

ж. Възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им – няма.

з. Всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор - няма такива.

и. Платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите на лицето по време на последната финансова година – няма такова.

к) Обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените по-горе в букви "г" - "и" – няма други непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените по-горе в букви "г" - "и".

л) „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС ” АДСИЦ, негови дъщерни дружества, както и други дружества, които са предмет на консолидация в годишния финансов отчет на „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС” АДСИЦ, не са предоставяли на лицето заеми, не са извършвали вместо него плащания на социално-битови разходи, не са издавали в негова полза гаранции, поради което не е приложима и информация за неплатена част от такива задължения.

15. Членовете на съвета на директорите на дружеството нямат право да получават акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции, поради което дружеството не представя информация по чл. 13, т. 15 от Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията.

16. След приемането му от общото събрание на акционерите този доклад се публикува на интернет страницата на дружеството.

13.02.2019 г.

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:


Данко Идакиев
АДСИЦ

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 41, АЛ. 1, Т. 7 ОТ НАРЕДБА № 2
КЪМ СЧЕТОВОДЕН ОТЧЕТ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2018 Г. НА
БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС АДСИЦ

Относителен дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизиранияте активи.

Към 31.12.2018 г. Булленд Инвестмънтс АДСИЦ притежава 18 имота земеделска земя с обща площ 143,44 дка. За стопанската 2018 / 2019 год. има сключен договор за наем на земеделски земи за имотите, намиращи се в гр.Дългопол, област Варна и за имота, находящ се в с.Димитровче, община Свиленград, област Хасково;

- В притежавания от дружеството ПИ в землището на с. Леденик, община В. Търново са изградени Автошоурум , автосервиз, магазин и склад за резервни части, офиси с РЗП 1 620 кв.м., както и бояджиино-тенекиджийна работилница с РЗП 466 кв.м. към него. За обекта има сключени дългосрочни договори за наем до 2020 г.;

- В притежаваният от дружеството ПИ в землището на с. Обеля, община Столична са построени 2 халета за автосервиз, магазин и склад за резервни части, с обща РЗП 2 620 кв.м., която включва и бояджийно-тенекиджийна работилница, за обекта има сключен договора за наем от 01 януари 2013 г.;

- В поземлен имот с площ по кадастрална скица 1 502 кв.м., заедно с изградена Автосервизна складова база, шоурум, магазин за промишлени стоки и офиси с РЗП 2 452,79 кв.м., намиращ се в гр.Бургас, ул.Крайезерна № 45 са сключени договори за наем на целия комплекс. Очаквана доходност от инвестицията е 7,79% ;

- В УПИ с площ 1 011 кв.м.по скица, заедно с Шоурум, сервиз, складове, офиси и обслужващи помещения с РЗП 1 411,98 кв.м., намиращ се в гр.Варна, р-н Младост, Западна промишлена зона - е сключен договор за наем на целия комплекс за срок от 10 години, с очаквана доходност от инвестицията 7,79 %;

- В УПИ с площ 12 527 кв.м. заедно с Изложбена зала Шоурум, Производствено хале, Складове (Производствено хале), Сграда с четири тела – блокове А, Б, В и Г, с РЗП 7 726,10 кв.м., намиращи се в гр.София, район Искър, ул.Илия Бешков № 2 – целия комплекс е отдаден под наем за срок от 10 години. След извършени подобрения на неизползваните площи, имота се използва функционално има сключени договори с нови наематели и доходността от инвестицията е повишена на 8,17%;

Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща 5 на сто от стойността на секюритизирани активи, както и за такива сделки, извършени след датата на публикуване на годишния отчет или последния междинен отчет

През отчетния период не са настъпили промени в състава на диверсифицирания портфейл инвестиционни имоти, собственост на дружеството.

Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

В обекта намиращ се в гр.София, ул.Илия Бешков № 2 са извършени следните дейности:

- Положена нова 300 кв.м хидроизолация и са монтирани нови вентилационни отвори на покрива на Производствено хале /сервиз/.
- Извършено е проектиране, съгласуване и изграждане на ново газоснабдяване на обекта, чрез преместване на съществуващото "Газово стопанство" съгласно нормативните изискванията. Изградена е ограда и сензорно осветление на газовото стопанство.
- Извършена е оптимизация на товарите на съществуващите електромери в трафопоста, чрез пресвързване на консуматори.
- Разрушена е Административната сграда и Външния склад, площадката е почистена и изравнена. Предвижда се изграждане на нов функционален паркинг.
- Извършен е ремонт на хидроизолация на плосък покрив на склад, като е премахната компрометираната хидроизолация по бордовете, дилатационните фуги и е положена полимеризирана битумна хидроизолация на водна основа с UV защита, армирана с геотекстил;

В обекта в с.Леденик, обл.Велико Търново са извършени следните дейности:

- Ремонт на секционна врата на сервизно хале.
- Монтаж на нова хидроизолационна система на напречните и надлъжните фуги на покривни панели, хидроизолация на отдушниците и стъпките за заземителната система на "Автосалон, автосервиз, магазин за авточасти и кафе"
- Ремонт на ВиК система в санитарен възел на "Автосалон, автосервиз, магазин за авточасти и кафе".
- Направен е ремонт на носимостта (статиката) на отводнителни канавки, хидроизолация и боядисване на метални решетки на вход / изход в обект „Автосалон и автосервиз“;

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

Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

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

Към 31.12.2018 г. дружеството е получило 89,62% от дължимите за 2018 г. наеми по договори за неземеделски имоти и 100,00% от дължимите наеми към 31.12.2017 г.

N по ред	Наименование	Към 31.12.2018 в хил.лв.	% спрямо общата стойност на вземанията към 31.12.2018 год.
1	Неплатени наеми	161	79,31%
2	Неплатени лизингови	0	0.00%
3	Неплатени наеми имоти	0	0.00%
	Неплатени общо	161	
	Обща стойност на вземанията	203	

26.03.2019 г.
Гр.София



Представяващи:

Иван Мънков

Светослав Антонов

ПРИЛОЖЕНИЕ № 11
ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ
КЪМ 31.12.2018 Г.

1. Структура на капитала на дружеството

Капиталът на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е в размер на 15 008 125 (Петнадесет милиона осем хиляди и сто двадесет и пет) броя акции с номинална стойност 1 лв. С вписване в Търговски регистър от 24.11.2016 г. капиталът на дружеството беше увеличен от 13 017 889 лв. до 15 008 125 лв. Дружеството издава само обикновени поименни безналични акции с право на глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял. Всички акции се търгуват на Основен пазар на Българска фондова борса – София, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или от друг акционер

Всички акции, издадени от „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ са свободно прехвърляеми и не съществуват ограничения за притежаването на ценни книжа, както и необходимост от получаване на одобрение от дружеството или от друг акционер.

3. Информация относно прякото и непряко притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Лице/начин на притежаване	Към 31.12.2018 г.		Към 31.12.2017 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Пряко				
УПФ Бъдеще	1 035 000	6,90%	1 035 000	6.90%
Евроинс Румъния Асигураре Реасигураре	2 258 465	15,05%	2 244 065	14.95%
Италтех Сервиз – България ЕООД	1 286 900	8,57%	1 350 000	9.00%
ДФ Компас Прогрес	1 051 085	7,00%	1 051 085	7.00%
ДФ Инвест Класик	789 635	5,26%	775 594	5.17%
Като свързани или контролирани лица				
ЗД Евроинс АД, ЗД"ЕИГ Ре"АД, Застрахователно дружество Евроинс-Живот АД, Евроинс Румъния Асигураре Реасигураре	2 988 611	19,91%	2 898 211	19,31%
ДПФ Бъдеще, ППФ Бъдеще, УПФ Бъдеще	1 540 070	10,26%	1 540 070	10.26%

ДПФ Съгласие, УПФ Съгласие	1 185 184	7,90%	1 185 184	7,90%
ДФ Компас Евростабилност, ДФ Компас Прогрес, ДФ Компас Стратегия	1 588 900	10,59%	1 588 900	10,59%
ДФ Инвест Актив, ДФ Инвест Класик	1 339 429	8,92%	1 339 429	8,93%

4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права

„Булленд Инвестмънтс” АДСИЦ няма акционери със специални контролни права.

5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

Членове на Съвета на директорите и служители на дружеството не притежават акции на дружеството.

6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничеството на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

Не съществуват ограничения върху правата на глас на акционерите на „Булленд Инвестмънтс” АДСИЦ. Уставът на дружеството не предвижда други особени права и привилегии по акциите. Правата, предоставяни от акциите не могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа или от разпоредбите на друг договор или документ.

7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството или които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

„Булленд Инвестмънтс” АДСИЦ не разполага с информация относно споразумения между акционерите, както и за такива, които могат да ограничат прехвърлянето на акции или правото на глас.

8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава

Съгласно Устава на дружеството, Съветът на директорите на „Булленд Инвестмънтс” АДСИЦ се избира от Общото събрание на дружеството за срок от 5 години. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничения, както и да бъдат освобождавани от длъжност и преди изтичането на мандата, за който са избрани.

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

Изменения и допълнения в Устава на дружеството се извършват на Общо събрание на акционерите с мнозинство от 2/3 от представените на събранието акции. Измененията и допълненията в Устава подлежат на одобрение от страна на Комисията по финансов надзор.

9. Правомощия на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

Съветът на директорите управлява и представлява дружеството със специална инвестиционна цел.

Съветът на директорите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ взема решения относно:

- Сключване, изменение и прекратяване/разваляне на договорите с обслужващото/щите дружество/ва и с банката – депозитар, при спазване на действащото законодателство и устава на дружеството;

- Покупко – продажба на недвижими имоти;

- Увеличение на капитала на дружеството съгласно овластяването по чл. 25 от Устава

- Издаване на облигации съгласно овластяването по чл. 40 от Устава

- Вземане на банкови кредити

Съветът на директорите на дружеството взема решения и по други въпроси, които съгласно нормативен акт и Устава на дружеството не са от изключителната компетентност на Общото събрание.

10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключение по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

Дружеството със специална инвестиционна цел не може да осъществява пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти.

Дружеството със специална инвестиционна цел възлага на едно или повече търговски дружества, разполагащи с необходимата организация и ресурси (обслужващи дружества), обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, както и извършването на други необходими дейности.

Паричните средства и ценните книжа на дружеството със специална инвестиционна цел се съхраняват в банка-депозитар.

Банката-депозитар извършва всички плащания за сметка на дружеството със специална инвестиционна цел при спазване на условията, предвидени в неговия устав и проспект за публично предлагане на ценни книжа.

Съгласно сключените договори, към датата на подаване на отчета обслужващо дружество на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД, а банка-депозитар е „Юробанк България“ АД.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Не съществуват споразумения между „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

26.03.2019 г.



Светослав Антонов,
Член на СД

A handwritten signature in blue ink, slanted upwards to the right.

Иван Мънков,
Член на СД

A handwritten signature in blue ink, slanted upwards to the right.