

ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА НА „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ
ЗА ПЕРИОДА 01.01.2013 Г. - 31.12.2013 Г.

1. Инвестиционна дейност за 2013 г.

През 2013 година дружеството е осъществило продажба на земеделски земи и са придобити инвестиционни имоти.

1.1 Продажби на земеделски земи.

През цялата 2013 година дружеството е извършило следните сделки със земеделски земи:

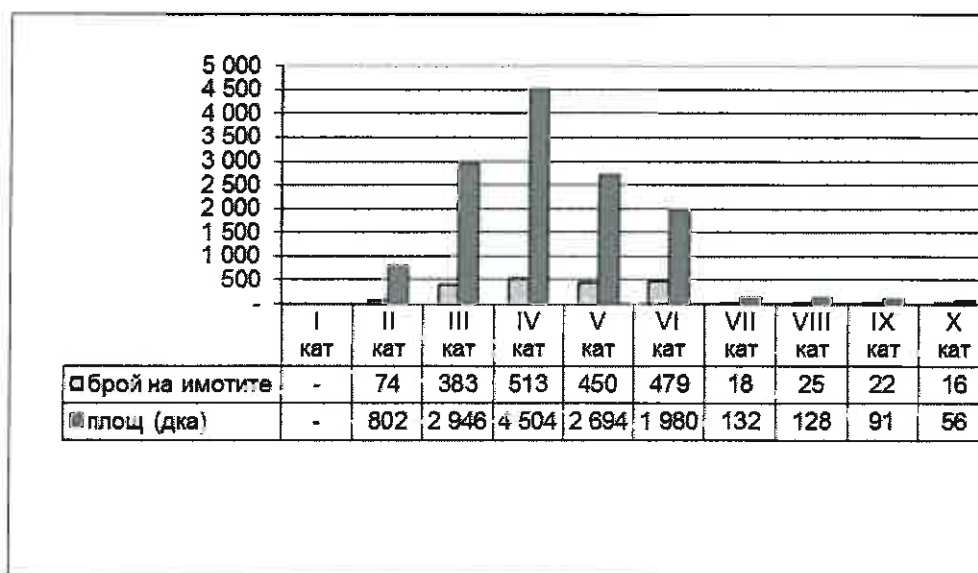
Придобити са 751,34 дка , които са били заменени за 751,77 дка. Отделно от това са извършени сделки за продажба на 2 735 дка. Съответно общо продадени са 3486,65 дка в 50 землища, находящи се в 12 области в България.

Период	Покупки в дка	Продажби в дка	Притежавани в края на периода декари
01.09-31.12.2005	2 540	0	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
01.01-31.12.2012	463	2 400	16 069
01.01-31.12.2013	751	3487	13 333

Общата балансова стойност на притежаваните към 31.12.2013 г. **13 333 дка** земеделски земи, е в размер на **5 976 489 лв.** и те имат следните характеристики:

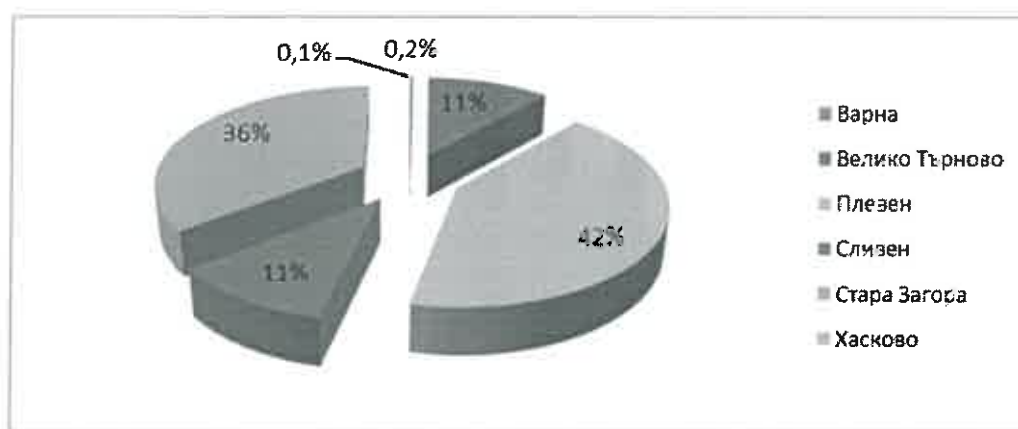
Средна площ на имот	6,73	Дка
Усреднена категория на земите	4,63	(1-10) к
Средна цена на покупка	228,96	лв/дка
Средна крайна цена (вкл. разходите)	248,80	лв/дка
Средна балансова цена	448,23	лв/дка

Разпределение на секюритизирани от „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ земеделски земи по категории към 31.12.2013 г.



Разпределение на секюритизирани от „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ земеделски земи по области към 31.12.2013 г.

Към 31.12.2013 г. Булленд Инвестмънтс АДСИЦ притежава земеделски земи, разположени в 92 землища в 24 общини в 6 области, разпределени по региони в процентно съотношение, както следва:



1.2. Покупки на неземеделски имоти

Дружеството имаше подписан предварителен договор за покупка на инвестиционни имоти на обща стойност 2 500 000 лв. , след удължаване срока на договора с два месеца , се подписа споразумение за прекратяване и възстановяване на сумата с неустойка от 45 599 лв . Към 31.12.2013г. са възстановени 82% от стойността. Към датата на подаване на отчета е възстановена цялата сума с неустойка.

През 2013 г. Булленд Инвестмънтс АДСИЦ придоби диверсифициран портфейл от 5 имота в градовете София, Варна и Бургас. Портфейлът съдържа търговски и офис

площи в размер на 11 948 кв.м. РЗП и индустриални имоти с площ 83 416 кв.м. Общата покупна цена възлиза на 16 011 853 лева.

За придобиването са използвани собствени средства в размер на 915 268 евро и финансиране с инвестиционен кредит за срок от 7 години в размер на 7 360 000 евро, както и револвиращ кредит за плащане на ДДС за срок от една година в размер на 3 162 186 лева от „Уникредит Булбанк“ АД. През отчетния период дружеството е придобило и два урегулирани поземлени имота в гр. Суворово с обща площ 4 060 кв.м., на стойност 15 844 лв.

През отчетния период не са настъпили други промени в състава на диверсифицирания портфейл инвестиционни имоти, собственост на дружеството. Към 31.12.2013 г. той е както следва:

Имоти	площ /кв. м./		балансова стойност в лева	балансова стойност в лева
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
гр. София, Район Красно село, офис на 4 нива,	1 011	1 011	946 847	980 672
гр. София, Район Красно село, и.ч. от дворно място	120	120	56 966	23 470
гр. София, землището на с.Обеля, район Връбница - УПИ	7 793	7 793	1 069 488	1 066 925
с. Леденик , обл. Велико Търново - УПИ	7 501	7 501	1 467 979	1 467 980
с. Леденик , обл. Велико Търново - Автосалон, автосервиз, магазин за авточасти и кафе	1 619	1 619	2 000 692	2 216 542
с. Леденик , обл. Велико Търново - Тенекеджийска работилница	466	466	575 650	360 009
гр.Бургас - Автосервизна скалдова база	2 453	-	2 329 639	-
гр.Бургас - Земя 1 502 кв.м.	1 502	-	296 220	-
гр.Варна, ЗПЗ - Апартамент	90	-	103 085	-
гр.Варна, ЗПЗ - Офис 1 - 2 етаж	423	-	487 141	-
гр.Варна, ЗПЗ - Офис 2 - 2 етаж	130	-	149 329	-
гр.Варна, ЗПЗ - Шоурум 1 етаж	203	-	233 681	-
гр.Варна, ЗПЗ - Склад 1 етаж	322	-	370 181	-
гр.Варна, ЗПЗ - Автосервиз и обслужващи помещения	245	-	283 980	-
гр.Варна, ЗПЗ - Земя 1 011 кв.м.	1 011	-	157 336	-
гр.Суворово - Земя 50 788 кв.м.	50 788	-	902 398	-
гр.Суворово - Земя 13 323 кв.м.	13 323	-	236 722	-
гр.Суворово - Административна сграда 109,25 кв.м.	109	-	50 562	-
гр.Варна, р-н Аспарухово - Административна сграда р.з.п.85 кв.	85	-	162 725	-
гр.Варна, р-н Аспарухово - Складова сграда резервоарно стопанство	133	-	254 617	-

гр.Варна, р-н Аспарухово - Сграда помпено помещение	17	-	32 545	-
гр.Варна, р-н Аспарухово - Сграда навес пълначно	13	-	24 887	-
гр.Варна, р-н Аспарухово - Земя 1 254 кв.м.	1 254	-	19 328	-
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Изложбена зала (Шоурум)	1 198	-	843 483	-
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Административна сграда	1 206	-	849 116	-
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Производствено хале	1 476	-	1 039 216	-
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Външен склад	114	-	80 265	-
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Складове (Производствено хале)	972	-	684 362	-
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "А"	492	-	346 405	-
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "Б"	432	-	304 161	-
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "В"	1 620	-	1 140 603	-
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "Г"	216	-	152 080	-
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Земя 12 527 кв.м.	12 527	-	2 666 571	-
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Земя 3 011 кв.м.	3 011	-	681 520	-
гр.Суворово - УПИ 1 880 кв.м.	1 880	-	7 863	-
гр.Суворово - УПИ 2 180 кв.м.	2 180	-	9 386	-
общо:			21 017 031	6 115 598

1.3. Строителство

1.3.1 В.Търново Автосалон „Рено – Нисан” , сервиз и ТБО – подобрение на паркинг, поставяне на ограда и бариера, изграждане на газова отоплителна инсталация, инсталация за съгъстен въздух и вентилация, изграждане на допълнителни ел.инсталации, изграждане на допълнителни укрепващи метални конструкции с цел подобряване на дейността, на обща стойност 78 589 лв.

1.3.2 София р-н Обеля 2 Метални халета за Автосервиз, ТБО и магазин – подобрения на обекта свързани с изграждане на паркинг и вътрешен асфалтов път , изграждане на ел.инсталация във 2-ро хале, външен водопровод, парно отопление, вентилация, газова инсталация и изграждане на склад за ТБО , на обща стойност 318 887 лв.

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

- Към 31.12.2013 г. 86,8 % от притежаваните от „Булленд Инвестмънтс” АДСИЦ земеделски земи с общ размер 13 333 дка са отдадени под наем или аренда на земеделски производители за стопанската 2013/14 година, при средна рента от 27,88 лв/дка.

- 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 249 кв.м.
- За двете метални халета и прилежащите им части от поземления имот за нуждите на сервизната дейност на „Рено- Нисан“ върху притежавания от дружеството имот в землището на село Обеля, Столична община, е прекратен договорът с „Нисан София“ и са сключени два дългосрочни договора за наем с дата 01.01.2013г. От 1-ви Март договорите са анексирани с цел запазване доходността от имота, като се има предвид направените подобрения и увеличението на инвестицията. През отчетния период е извършено инсталиране на пожароизвестителна инсталация в обекта.
- За целия обект - Шоурум, автосервиз и тенекеджийска работилница „Рено- Нисан“ и прилежащите им части от поземления имот върху притежавания от дружеството имот в землището на село Леденик, община Велико Търново, на главен път София-Варна са сключени два дългосрочни договора за наем от 01.01.2013г. От 01 Март договорите са анексирани с цел запазване доходността от имота, като се има предвид направените подобрения и увеличението на инвестицията. От месец Май 2013г. са подписани споразумения за намаление на наемните цени за период от една година и осем месеца с 49% , от този период е сключен и нов договор за дългосрочен наем до 2020г. Намалението на наемните цени нарушава доходността само за анексирания период, за целия период на договорите доходността се запазва на 7,30 .
- 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 92 месеца. По договора има несъбрани вземания за период от 14 месеца. В резултат на проведените преговори с лизингополучателя за изплащане на лихвите и разсрочване на главниците с удължаване периода на договора, е подписано допълнително споразумение към Договора за лизинг, съгласно което нов лизингополучател замества първоначалния лизингополучател в договора за лизинг и поема неговите задължения съгласно нов погасителен план с крайна дата 2021 г.
- 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 77 месеца. По договора има несъбрани вземания за период от 14 месеца. В резултат на проведените преговори с лизингополучателя за изплащане на лихвите и разсрочване на главниците с удължаване периода на договора, е подписано допълнително споразумение към Договора за лизинг, съгласно което нов лизингополучател замества първоначалния лизингополучател в договора за лизинг и поема неговите задължения съгласно нов погасителен план с крайна дата 2020 г.
- 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 отдаден 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 отдаден по договор за финансов лизинг с годишна

лихва 12,5% и срок на погасяване на лизинговите вноски 81 месеца. По договора има несъбрани вземания за период от 14 месеца. В резултат на проведените преговори с лизингополучателя за изплащане на лихвите и разсрочване на главниците с удължаване периода на договора, е подписано допълнително споразумение към Договора за лизинг, съгласно което нов лизингополучател замества първоначалния лизингополучател в договора за лизинг и поема неговите задължения съгласно нов погасителен план с крайна дата 2020 г.

- 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.
- 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 2452,79 кв.м., намиращ се в гр.Бургас, ул.Крайезерна № 45 – е отдаден под наем за срок от 10 години ;
- Поземлен имот с площ 1 011 кв.м. по скица, заедно с Шоурум, сервиз, складове, офиси и обслужващи помещения с РЗП 1411,98 кв.м., намиращ се в гр.Варна, р-н Младост, Западна промишлена зона - е отдаден под наем за срок от 10 години
- Поземлен имот с площ 50 788 кв.м. заедно с административна сграда и съоръжения на Газоснабдителна станция, с Поземлен имот с площ 13 323 кв.м., намиращи се в землището на град Суворово, обл.Варна – е отдаден под наем за срок от 3 години;
- Урегулиран поземлен имот с площ 1 254 кв.м. заедно с Административна сграда и Газозарядна станция, намиращи се в гр.Варна, район Аспарухово, ул.Народни будители № 2Б – е отдаден под наем за срок от 5 години;
- УПИ с площ 12 527 кв.м. заедно с Изложбена зала „Шоурум“, Административна сграда, Производствено хале, Външен склад, Складове (Производствено хале), Сграда с четири тела – блокове А, Б, В и Г, с РЗП 7726,10 кв.м. и ПИ с площ 3 011 кв.м., намиращи се в гр.София, район Искър, ул.Илия Бешков № 2 – е отдаден под наем за срок от 10 години.

3. Финансови резултати от дейността към 31.12.2013 година:

Основната част от приходите на дружеството за 2013г. са от наеми на притежаваните неземеделски имоти в размер на 1 052 244 лева, приходите от аренда и наем на земеделски земи са 409 981 лева, а приходите от продажба на инвестиционни имоти – земеделски земи са в размер на 201 836 лева.

Към 31.12.2013 г. е направена преценка на инвестиционните имоти, приходите от преценката са в размер на 1 279 714 лв.. Приходите от лихви са в размер на 79 338 лева, от тях лихви от притежавани държавни ценни книжа и лихвите по депозити са общо в размер на 3 757 лева, а приходите от лихви по договори за финансов лизинг са в размер на 75 581 лева.

Общият размер на приходите на дружеството към 31.12.2013г. е 3 025 212 лева.

Общият размер на разходите на дружеството към 31.12.2013 г. е 2 357 882 лева.

Най-значителни са разходите от преценка в размер на 1 114 914 лв. разходите за материали и външни услуги в размер на 504 133 лева, които включват основно

възнаграждението на обслужващото дружество за 2013 г., а разходите за възнаграждения и осигуровки на ръководството на дружеството са в размер на 136 266 лева.

Финансовият резултат към 31.12.2013г. е печалба в размер на 667 330.

Общият размер на активите на дружеството към 31.12.2013г. е 35 788 091 лв., от които 26 993 520 лв. е стойността на инвестиционните имоти, притежавани от дружеството, 518 695 лв. са паричните средства, 593 716 лв. са вземанията по финансов лизинг, средствата вложени в незавършено строителство са в размер на 2 327 222 лева.

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2013г.е в размер на 18 237 400 лв., от които основният капитал възлиза на 13 017 889 лв., премийните резерви от емитиране на акции са 2 110 544 лева, неразпределената печалба от минали години е 2 441 637 лева, а финансовият резултат от текущия период е печалба в размер на 667 330 лева.

4. Информация относно сключени договори за заеми

През отчетния период Дружеството има сключен договор на 1 Юли 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 31.12.2020година.

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

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

5. Важни събития, настъпили след изготвяне на доклада за дейността към 31.12.2013 г.

Няма важни събития за отразяване след изготвяне на доклада за дейността.

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

„Булленд Инвестмънтс” АДСИЦ няма сключени сделки със свързани лица.

7. Информация относно промените в управителните и надзорни органи на дружеството

Няма настъпили промени в управителните и надзорни органи на „Булленд Инвестмънтс” АДСИЦ.

8. Информация за размера на възнагражденията, включително тантиеми, изплатени от емитента на членовете на Съвета на директорите.

	Към 31.12.2013г.	Към 31.12.2012 г.
Данко Идакиев	48 000лв.	2 888 лв.
Светослав Антонов	30 000лв.	1 806 лв.
Иван Мънков	30 000лв.	1 806 лв.

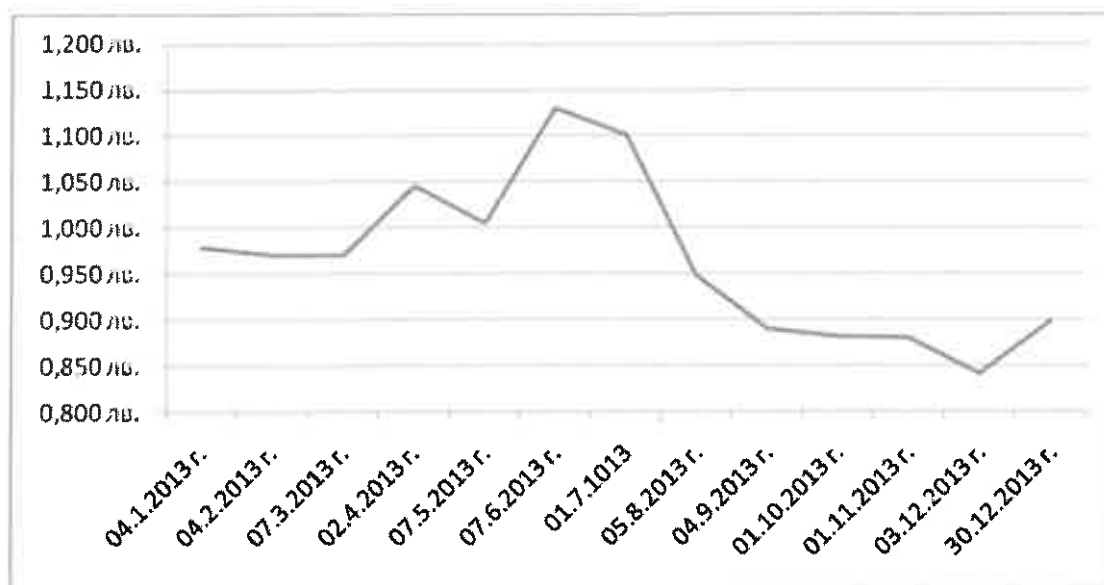
9. Информация за притежаваните от членовете на Съвета на директорите акции на емитента към 31.12.2013 г.

Членове на СД	Брой притежавани акции	% от капитала
Данко Идакиев	-	0 %
Светослав Антонов	-	0 %
Иван Мънков	-	0 %

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

Директор за връзки с инвеститорите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е Милена Стоянова, телефон за връзка: 02/9651 653, +359 8499 992753 адрес за кореспонденция: 1592 София, бул. „Христофор Колумб“ № 43

11. Промени в цената на акциите на дружеството



12. 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 2013 г.

13. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите финансови резултати.

Ръководството е изготвило приложения тук финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2013 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСФО, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

24.03.2014 г.

Изпълнителен директор:

Данко Илакиев

