



„БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АД СИЦ

ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

31 ДЕКЕМВРИ 2022

Съдържание

1. Отчет за финансовото състояние	2 стр.
2. Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3 стр.
3. Отчет за промените в собствения капитал	4 стр.
4. Отчет за паричните потоци	5 стр.
5. Пояснителни приложения към финансовия отчет	6-45 стр.
6. Доклад за дейността	46-85 стр.
7. Доклад за изпълнение на политиката за възнаграждения	86-94 стр.
8. Декларация за корпоративно управление	95-101 стр.
9. Декларация по чл. 100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК	102 стр.
10. Доклад на независимия одитор	
11. Декларация по чл. 100н, ал.4, т.3 от ЗППЦК	

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 31 декември 2022 г.

		(хил.лева)	
	Пояснение	31 декември 2022 г.	31 декември 2021 г.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	13 329	22 768
Дълготрайни материални активи	6	-	7
		13 329	22 775
Текущи активи			
Парични средства	7	266	210
Търговски и други вземания	8	3 792	4 357
		4 058	4 567
ОБЩО АКТИВИ:		17 387	27 342
Собствен капитал			
Акционерен капитал	9	15 008	15 008
Премийни резерви	10	2 111	2 111
Натрупани печалби/загуби	11	169	402
Общо собствен капитал		17 288	17 521
Нетекущи пасиви			
Задължения по облигационни заеми	13	-	9 080
Задължения по лизингови договори	14	-	8
		-	9 088
Текущи пасиви			
Текуща част на задължения по облигационни заеми	13	-	199
Задължения по лизингови договори	14	8	7
Задължения за дивидент	12	-	275
Търговски и други задължения	15	91	252
		99	733
Общо пасиви		99	9 821
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		17 387	27 342

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 14.03.2023 г.
Пояснителните приложения от стр.6 до стр.45 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Николай Панайотов

Съставител:
Веселина Михайлова

Съгласно приложен одиторски доклад.
Регистриран одитор с рег.N: 0662: Пламена Маринова

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

за годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

		(хил.лева)	
	Пояснение	2022 година	2021 година
Приходи от наем и аренда на инвестиционни имоти	16	569	886
Печалба от продажбата на инвестиционни имоти	17	3	603
Други приходи от дейността	18	340	71
Нетна печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	5.3.	-	104
		912	1 664
Разходи за материали и външни услуги	19	(226)	(262)
Разходи за амортизации	6	(7)	(10)
Разходи за персонала	20	(205)	(196)
Други разходи	21	(499)	(370)
Нетна загуба от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	5.3.	(89)	-
Печалба/загуба от оперативната дейност		(114)	826
Финансови разходи	22	(119)	(439)
Печалба/загуба за годината		(233)	387
<i>Друг всеобхватен доход</i>		-	-
Общ всеобхватен доход за периода		(233)	387
Нетна печалба на акция	9	0,0856	0,02

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 14.03.2023 г.
Пояснителните приложения от стр.6 до стр.45 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Николай Панайотов

Съставител:
Веселина Михайлова

Съгласно приложен одиторски доклад.
Регистриран одитор с рег.N: 0662: Пламена Маринова

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

За годината, приключваща на 31 декември 2022 г.

	Акционерен капитал	Други резерви	Натрупани печалби/загуби	Общо собствен капитал
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Салдо към 01.01.2022 г.	15 008	2 111	402	17 521
Загуба за периода			(233)	(233)
Друг всеобхватен доход за периода				
Общо всеобхватен доход за година			(233)	(233)
Салдо към 31.12.2022 г.	15 008	2 111	169	17 288

	Акционерен капитал	Други резерви	Натрупани печалби/загуби	Общо собствен капитал
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Салдо към 01.01.2021 г.	15 008	2 111	290	17 409
Печалба за периода			387	387
Друг всеобхватен доход за периода				
Общо всеобхватен доход за година			387	387
Задължителен дивидент за разпределение			(275)	(275)
Салдо към 31.12.2021 г.	15 008	2 111	402	17 521

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 14.03.2023 г.
Пояснителните приложения от стр.6 до стр.45 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Николай Панайотов

Съставител:
Веселина Михайлова

Съгласно приложен одиторски доклад.
Регистриран одитор с рег.N: 0662: Пламена Маринова

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ към 31 декември 2022 г.

	(хил.лева)	
	Текуща година	Предходна година
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	1 629	637
Плащания към доставчици	(444)	(339)
Парични потоци свързани с придобиване на инвестиционни имоти	-	(1 456)
Парични потоци свързани с продажба на инвестиционни имоти	10 929	1 561
Плащания свързани с възнаграждения	(198)	(195)
Платен/възстановен данък върху добавената стойност	(1 968)	(257)
Плащания за местни данъци и такси	(197)	(16)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	(1)	4
Нетен паричен поток от оперативна дейност	9 750	(61)
Парични потоци от финансова дейност		
Изплатени дивиденди	(275)	-
Плащания по облигационен заем в т.ч.лихви	(9 381)	(431)
Плащания по лизингови договори	(10)	(7)
Паричен поток от лихви, комисионни и други подобни	(10)	(1)
Други парични потоци от финансова дейност	(18)	(18)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(9 694)	(457)
Нетен паричен поток	56	(518)
Парични средства в началото на периода	210	727
Ефект от очаквани кредитни загуби	-	1
Парични средства в края на периода	266	210

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 14.03.2023 г.
Пояснителните приложения от стр.6 до стр.45 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Николай Панайотов

Съставител:
Веселина Михайлова

Съгласно приложен одиторски доклад.
Регистриран одитор с рег.N: 0662: Пламена Маринова

**ПОЯСНЕНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
НА „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АД СИЦ
КЪМ 31.12.2022 г.**

1. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ И КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

„Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ е публично акционерно дружество, учредено на 24 август 2005 г. (ф.дело N: 9603/2005 г.).

Седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Христофор Колумб“ № 43, вписано в Търговския регистър с ЕИК 131471738.

Дружеството е с предмет на дейност набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Дружеството е получило лиценз N: 16 – ДСИЦ/26.01.2006 г. за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти, издаден с решение № 68 - ДСИЦ от 25 януари 2006 г. на Комисията за финансов надзор.

Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в състав:

1. Николай Белинов Панайотов – Изпълнителен член на Съвета на директорите;

2. Иван Георгиев Мънков – Председател и

3. Светослав Богданов Антонов – Заместник-председател.

„Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ възлага на „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД следните дейности пряко свързани с осъществяване на дейността му в съответствие с чл.27 от ЗДСИЦДС:

✓ изготвяне на предложения, включително ценови, за покупка и продажба на недвижими имоти (зеделски земи, гори и други имоти) и / или вещни права върху недвижими имоти от АД СИЦ в съответствие с инвестиционните му цели;

✓ подготовка на сделки за покупка или продажба на недвижими имоти или вещни права върху тях;

✓ водене на преговори с потенциални продавачи или купувачи на недвижими имоти от името на АД СИЦ;

✓ проучване на статута на набеязаните за покупка недвижими имоти или вещни права, липсата или наличието на тежести или правни ограничения, идентификация на собствениците им;

- ✓ събиране на необходимите документи с цел сключване на прехвърлителна сделка при покупка или продажба;

- ✓ извършване на подготвителни работи за сключване на договори за отдаване под аренда или наем на недвижими имоти, контрол върху изпълнението на тези договори, събиране на дължимите по тях възнаграждения;

- ✓ управление и поддържане на недвижими имоти, собственост на АДСИЦ, които не са отдадени за ползване;

- ✓ подготвя възлагането на първоначалната и последващата оценка на недвижимите имоти от името и за сметка на АДСИЦ;

- ✓ извършва постоянно наблюдение и анализ на пазара на земеделски и други земи;

- ✓ подготвя необходимите документи и материали във връзка с емитирането на ценни книжа или за сключването на договор за заем с банка;

- ✓ управлява рекламната и маркетинговата дейност на АДСИЦ;

- ✓ осигурява организационни, технически и материални условия за работа на Съвета на директорите;

Между дружествата има сключен Договор от 01.01.2013 г., съгласно който „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД има право на възнаграждение като процент от средната годишна стойност на активите на АДСИЦ при спазване на правилата, установени в устава на АДСИЦ.

За отчетния период лицата, натоварени с общо управление в „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ и упражняващи надзор над процеса на финансово отчитане са представени от Одитния комитет в състав:

1. Ива Гарванска Софийска – Председател и независим член;
2. Светослав Антонов – член и
3. Галя Георгиева – независим член.

Средносписъчният брой на служителите в „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ към 31.12.2022 г. е 4 лица, в т.ч. 2 жени.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база МСС, приета със Закона за счетоводството и дефинирана в т.8 от Допълнителните разпоредби“.

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена с изключение на инвестиционните имоти, които се оценяват по справедлива стойност.

Финансовият отчет е съставен в български лева и всички показатели са закръглени до най – близките хиляда български лева (хил.лв.), освен ако не е упоменато друго.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството Съветът на директорите очаква, че Дружеството ще има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

На база направен анализ на способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие, ръководството не е идентифицирало факти и обстоятелства, които да правят принципа – предположение за действащо предприятие неприложим или да породят значителни съмнения относно неговата валидност, които да бъдат оповестени в този финансов отчет. Съответно, финансовият отчет е изготвен на базата на принципа за действащо предприятие.

3.ПРОМЕНИ В СЧЕТОВОДНИТЕ ПОЛИТИКИ

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2022 г.

Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС

✓ МСФО 3 Бизнес комбинации – извършена е актуализация на препратките към Концептуалната рамка с изменения на МСФО 3 Бизнес комбинации, без да се променят по същество отчетните изисквания.

✓ МСС 16 Имоти, машини и съоръжения – изменение на стандарта по отношение на „Приходи преди привеждането на актива в местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация“. Забранява се приспадането от стойността на даден имот, машини и съоръжения на всякакви приходи от продажба на произведена продукция, преди привеждането на този актив в местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството. Вместо това предприятията признават приходите от продажбата на продукция и разходите за производството ѝ в печалбата или загубата.

✓ МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи – изменението касае промени в обременяващите договори. Разходите за изпълнение на договор се прецизират, като се уточнява, че „разходите за изпълнение на договор“

включват „разходите, които са пряко свързани с договора“. Разходите, които са пряко свързани с договор, могат да бъдат или допълнителни разходи за изпълнението на този договор, или разпределение на други разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договорите.

Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС

✓ МСФО 1 Прилагане за първи път на международните стандарти за финансово отчитане - Изменението позволява на дъщерно дружество, което прилага параграф Г16 (а) от МСФО 1, да оценява кумулативни разлики при прилагане за пръв път на МСФО, като използва стойностите, отчетени в консолидираните отчети от неговото предприятие майка, въз основа на датата на преминаване към МСФО на предприятието майка.

✓ МСФО 9 Финансови инструменти - Изменението изяснява кои такси включва предприятието, когато прилага теста „10%“ в параграф Б3.3.6 от МСФО 9 при оценка дали да отпише финансов пасив. Предприятието включва само такси, платени или получени между предприятието-кредитополучател, и заемотателя, включително такси, платени или получени или от предприятието, или от заемотателя, от името на другия.

✓ МСФО 16 Лизинг - Изменението на МСФО 16 премахва от илюстративните примери този пример за възстановяването от лизингодателя на подобрения на наети активи, за да се елиминира всяко потенциално объркване относно третирането на стимулите за лизинг, които могат да възникнат поради начина, по който стимулите за лизинг са илюстрирани в този пример.

✓ МСС 41 Земеделие - Изменението премахва изискването в параграф 22 от МСС 41 да се изключват данъчните парични потоци при измерване на справедливата стойност на биологичен актив, използвайки метода на настоящата стойност. Това изменение ще осигури съответствие с изискванията на МСФО 13.

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

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2022 г., и не са били приложени по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- ✓ Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2023 г., приет от ЕС;
- ✓ Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- ✓ Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- ✓ Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- ✓ Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- ✓ Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС;
- ✓ Изменения на МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г. Все още не са приети от ЕС;
- ✓ Изменения в МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., не са приети от ЕС

4. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

4.1.Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2.Представяне на финансовия отчет. Сравнителни данни

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (ревизиран 2007 г.). Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет, когато това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

4.3. Сделки с чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.4. Приходи

Дейността на дружеството е свързана с покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти с цел предоставяне за управление, отдаване под наем, лизинг и/или продажбата им.

Приходите от договори с клиенти се признават, когато контролът върху имотите бъде прехвърлен към клиента, срещу сума, която отразява възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на тези инвестиционни имоти.

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 или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, извършвайки обещаните 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.

Продажба на инвестиционни имоти

Приходите от продажба на инвестиционни имоти се признават в отчета за всеобхватния доход в определен момент във времето, когато контролът върху имота бъде прехвърлен към клиента, което е при прехвърлянето на юридическото право на собственост.

Приходи от наем и аренда на инвестиционни имоти

Приходите от наеми се признават на линейна база перспективно за целия срок на лизинговия договор.

4.5.Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Оперативните разходи включват разходи за поддръжка и обслужване на инвестиционните имоти, разходи за персонала, разходи за възнаграждение на дружеството по чл.27 от ЗДСИЦДС и текущи административни разходи.

4.6.Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на предприятието. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за доходите на ред „Финансови разходи“.

4.7.Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на имоти, машини и съоръжения се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на лизингови договори, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

✓ транспортни средства	4 години
✓ стопански инвентар	6-7 години
✓ компютри	2 години

Разходите за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация“.

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи“.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700,00 лв.

4.8.Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и/или сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с

инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти се добавят към балансовата им стойност когато е вероятно бъдещите икономически изгоди, приписвани на инвестиционния имот, да се получат от предприятието.

Последващата оценка на инвестиционните имоти е по справедлива стойност. За целта инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия. Съгласно чл.23, ал.1, при съответното прилагане на чл.22 от ЗДСИЦДС оценката се извършва от независим оценител със сертификат за съответната правоспособност и професионален опит.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Нетна печалба/загуба от промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти“, нетно за всички имоти.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от наем и аренда на инвестиционни имоти“ и ред «Разходи за материали и външни услуги», позиция «Разходи за експлоатация на инвестиционните имоти».

4.9.Лизинг

Дружеството като лизингополучател

За новите договори, сключени на или след 1 януари 2019 г. Дружеството преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- ✓ дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване;
- ✓ Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора;
- ✓ Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

За да определи диференциалния лихвен процент, Дружеството:

- ✓ използва, когато е възможно, приложимият лихвен процент от последното финансиране от трети страни, коригиран с цел да отрази промените в условията за финансиране, които са настъпили след това последно финансиране; или
- ✓ използва лихвен процент състоящ се от безрисковия лихвен процент и надбавка отразяваща кредитния риск свързан с Дружеството и коригиран допълнително поради специфичните условия на лизинговия договор, в т.ч. срок, държава, валута и обезпечения.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по

лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

В отчета за финансовото състояние, активите с право на ползване са включени в имоти, машини и съоръжения, а задълженията по лизингови договори са представени на отделен ред.

Дружеството като лизингодател

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

4.10. Финансови инструменти

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.

Според начина на последващо отчитане, финансовите активи на дружеството се класифицират като **дългови инструменти по амортизирана стойност**.

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.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- ✓ финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- ✓ финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- ✓ Фаза 3 обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи

(„паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Дружеството прилага следната политика за обезценка:

Парични средства по банкови сметки

Кредитен рейтинг	Очаквани кредитни загуби (ECL) в следващите 12 месеца
BB+ и по-високо	0,33 %
от B+ до BB+	1,32 %
от CCC+ до B+	4,74 %

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. Като практическо улеснение дружеството ползва матрица на провизиите като прави анализ на събираемостта на вземанията за период от три години. Историческите стойности на загубите се коригират, за да отразяват текущата и прогнозната информация за макроикономическите фактори, които влияят върху способността на клиентите да уреждат вземанията.

През 2022 г. Дружеството отчита негативните последици върху финансовото състояние и резултатите от дейността си, в следствие на разпространението на коронавирусната пандемия, продължила приблизително три години.

След направен анализ на събираемостта на вземанията и профилите на плащания за период от три години, е установено, че през отчетната година има значителен ръст на постъпленията. Дружеството е получило над 86% от всички вземания дължими преди 01.01.2022 г. Ръководството на Дружеството е взело решение да не променя историческия процент на неизпълнение, а само да го актуализира с индекса на потребителските цени, но да продължи да прилага по-консервативен подход при определяне на очакваните кредитни загуби – паричен недостиг на очакваните парични потоци 100% при просрочие над 360 дни.

Просрочие	Очаквани кредитни загуби (ECL) за целия живот
Просрочие до 30 дни	0,73 %
Просрочие 30 - 60 дни	2,10 %
Просрочие 60-180 дни	2,62 %
Просрочие 180 – 360 дни	5,55 %
Просрочие над 360 дни	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.

4.11.Оперативни сегменти

Оперативните сегменти са компоненти на дружеството:

✓ които предприемат бизнес дейности, от които може да получават приходи и понасят разходи (включително приходи и разходи, свързани със сделки с други компоненти на дружеството);

✓ чиито оперативни резултати се оценяват от ръководството на Дружеството, вземащо оперативните решения, на база финансова и оперативна информация, за целите на текущо наблюдавани при вземането на решения относно ресурсите, които да бъдат разпределени към сегмента, и оценяване на резултатите от дейността му; и

✓ за който е налице отделна финансова информация;

Два или повече оперативни сегмента могат да бъдат обединени в един оперативен сегмент, ако обединяването е в съответствие с основния принцип на МСФО 8, сегментите имат сходни икономически характеристики и сегментите са сходни във всяко от следните отношения:

✓ естество на услугите;

- ✓ регионално местоположение;
- ✓ методи, използвани за предоставяне на техните услуги; и
- ✓ естеството на регулативната среда;

Оперативните сегменти на дружеството текущо се наблюдават и направляват от ръководството, като всеки оперативен сегмент отделна бизнес област, която обслужва различен тип клиенти, респективно е носител на различни бизнес ползи и рискове – според типа на инвестиционните имоти.

Дружеството представя отделен външен клиент като основен клиент, ако той генерира 10% или повече от неговите приходи.

Предвид спецификата на основната дейност ръководството на Дружеството определя един оперативен сегмент „недвижими имоти“.

Финансовата информация за сегмента не се различава от оповестената за дружеството. Информацията относно резултата за сегмента се преразглежда редовно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения. Информация за приходите от основните клиенти е представена в бележки 16. ПРИХОДИ ОТ НАЕМ И АРЕНДА НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ и 17. ПЕЧАЛБА ОТ ПРОДАЖБАТА НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ.

4.12.Пари и парични еквиваленти

Като парични еквиваленти се третират краткосрочни, високоликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

Паричните средства в лева се оценяват по номиналната им стойност. Паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута, се оценяват по заключителен курс на БНБ към датата на изготвяне на отчета.

4.13.Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Капитал

„Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ е създадено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено е по реда на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация. Предметът му на дейност е ограничен само до инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти на територията на Република България съгласно Устава на дружеството. Основният капитал на дружествата със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 хил.лв. и се набира само от парични вноски, което е изпълнено от дружеството. Дружеството отговаря на капиталовите изисквания, заложили в чл.7 от ЗДСИЦДС.

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Резерви

Съгласно изискванията на Търговския закон дружеството формира резерв - *“фонд Резервен”* за сметка на средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв).

Поради статута на дружеството, като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, то няма законово задължение за разпределяне на 10% от печалбата за годината за фонд Резервен, както останалите акционерни дружества, и не прави такова разпределение.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години.

Дивиденсти

Статутът на дружеството като акционерно дружество със специална инвестиционна цел определя специфичната политика на разпределение на дивидентите на акционерите:

- ✓ Дружеството е задължено по закон да разпреди като т.нар. задължителен дивидент не по-малко от 90% от реализираната печалба за съответната финансова година след нейното преизчисление по реда на чл. 29 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация;

- ✓ Разпределението на останалите 10% се определя с решение на Общото събрание на акционерите по общия ред на Търговския закон, в т.ч. за изплащане на дивидент.

Поради тази специфика задължителният по закон дивидент в размер на не по-малко от 90% от реализираната печалба, преизчислена по реда на чл. 29 от ЗДСИЦДС, се признава като задължение в текущата година и намаление на неразпределената печалба в отчета за финансовото състояние при спазване на изискванията на чл.247а от Търговския закон.

4.14.Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на персонала

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителът е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството не е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица

при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“, поради възрастовия състав на персонала и наличието на минимална вероятност от пенсиониране на персонала в предприятието.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

4.15. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

4.16. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.16.1.Измерване на очаквани кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват субективна преценка от страна на Дружеството.

4.16.2.Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва лицензирани оценители при оценяване на справедливата стойност на инвестиционните имоти. При прилагане на техники за оценяване оценителите използват в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на имотите. Когато липсват приложими пазарни данни, оценителят използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

5.1. Инвестиционни имоти в употреба

Съгласно Устава на дружеството всички инвестиционните имоти на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ се намират на територията на Република България и включват земя и сгради, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Промените в балансовите стойности на инвестиционните имоти в употреба, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	Инвестиционни ИМОТИ
	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2021 г.	23 291
Придобити през годината в т.ч.	67
- чрез покупка	-
- чрез последващи разходи	67
Отписани през годината	(697)
Нетна печалба/ (загуба) от промяна на справедливата стойност	104
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	22 765
Придобити през годината в т.ч.	2
- чрез покупка	-
- чрез последващи разходи	2
Отписани през годината	(9 352)
Нетна печалба/ (загуба) от промяна на справедливата стойност	(89)
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	13 326

Детайлна информация за притежаваните инвестиционни имоти е представена в следващата таблица:

Имоти	Площ /кв. м./		Балансова стойност в хил.лева	Балансова стойност в хил.лева
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
гр. София, землището на с.Обеля, район Връбница - ПИ	7 793	7 793	1 086	1 102
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Изложбена зала (Шоурум)	-	1 198	-	1 355
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Производствено хале	-	1 476	-	1 067
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Складове (Производствено хале)	-	972	-	937
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "А"	-	492	-	390
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "Б"	-	432	-	342
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "В"	-	1 620	-	1 487
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "Г"	-	216	-	171
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Земя УПИ - 12 527 кв.м.	-	12 527	-	3 603
с.Долни Богров, р-н Кремиковци, обл.София град - ПИ - 14 188 кв.м.	14 188	14 188	1 848	1 888
гр.София, бул.Н.Вапцаров № 49 - ПИ - 2 428 кв.м.	2 428	2 428	5 062	5 051
гр.Бургас, м-ст Курт тепе - ПИ - 12 748кв.м.	12 748	12 748	889	906

с.Герман, р-н Панчарево, м-ст Висо /Могилата/ - ПИ /Нива/ - 4 154 кв.м.	4 154	4 154	1 296	1 309
гр.Стара Загора, бул.Цар Симеон Велики 157-Магазин	112	112	540	593
гр.Стара Загора, бул.Цар Симеон Велики 157-Офис	76	76	209	227
гр.Стара Загора, бул.Цар Симеон Велики 157-Склад	15	15	20	21
Хале 1 автосервиз (в процедура по изготвяне на Протокол обр.16)	1 137	1 137	1 326	1 313
Хале 2 автосервиз (в процедура по изготвяне на Протокол обр.16)	1 137	1 137	1 050	1 003
Общо:			13 326	22 765

Приходите от наеми и аренда за 2022 г. и 2021 г. са представени в пояснение 16.

Разходите по поддръжка на инвестиционните имоти са представени в пояснение 19.

Бъдещите минимални лизингови постъпления по сключените договори за наем на инвестиционни имоти са представени, както следва:

Минимални лизингови постъпления

	До 1 година	2-5 години	Над 5 години	Общо
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
31 декември 2022 г.	399	914	186	1 499

5.2. Инвестиционни имоти в процес на изграждане

В обекта намиращ се в гр.София, бул. „Никола Вапцаров“ № 49 е стартирана процедура за промяна на предназначението и застрояването „за спортни игрища, офиси и ПГ“, като има издадена Заповед за допускане. През 2021 г. проектът за изменение на плана за регулация и одобряване на изменение на плана за застрояване е одобрен от главния архитект на гр.София. През 2022 г. процедурата е приключила и е отразена в електронните регистри.

За имота в землището на гр.София, р-н „Връбница“, в съответствие със Становището на НАГ по процедирането на подробен устройствен план – план за улична регулация (ПУП-ПУР) и подробен устройствен план – план за регулация (ПУП-ПР) „за офиси и автосервиз“, са изготвени планове-схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ, които са внесени за съгласуване.

Натрупаните разходи по обекта са както следва:

	2022	2021
* Обект Обеля УПИ	3	-
* Обект Спортна площадка	-	3
Общо:	3	3

5.3. Нетна печалба/загуба от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти

	2022	2021
Разходи от преоценка на инвестиционни имоти	(157)	(68)
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	68	172
Общо:	(89)	104

Инвестиционните имоти на Дружеството са оценени към 31 декември 2022 г. и 31 декември 2021 г. от независими оценители, които притежават съответната професионална квалификация и имат актуални наблюдения върху цените по местонахожденията на оценените инвестиционни имоти.

Към **31.12.2022 г.** оценката инвестиционните имоти е базирана изцяло на метода на пазарните аналози (**сравнителен подход**). При използването на този метод стойността на оценяваните имоти се определя чрез сравняване на основните им характеристики със същите или подобни характеристики на други сходни имоти, за чиито офертни или продажни цени има информация.

Основните предположения и наблюдавани входящи данни, които са използвани при оценката на справедливите стойности на инвестиционните имоти, включват осреднени стойности на реални офертни или продажни цени на сходни имоти в региона, които варират в различни интервали за поземлените имоти и сгради в зависимост от местоположението, площта и характеристиките на наблюдаваните аналози.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Дружеството фактори - направени са корекции за офертност и нейната актуалност, местоположение, градоустройствени показатели, инфраструктура (пътища, комуникации, транспортни връзки), площ, изглед, вертикална планировка, предназначение и др. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

Анализ на чувствителността

Значителни увеличения/намаления при пазарните нива на недвижимите имоти и пазарни наеми биха довели до съществено по-висока или по ниска справедлива стойност на инвестиционните имоти.

На база входящите данни и използваните техники за оценяване, оценките по справедлива стойност са категоризирани йерархично като справедлива стойност на ниво 2.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти в кв.Обеля, макар и в процедура по изготвяне на Протокол обр.16 е надежно определима и за същата е изготвена експертна оценка от независим, лицензиран оценител, съгласно изискванията на ЗДСИЦДС.

5.4.Ипотеки върху инвестиционни имоти и други оповестявания

Като обезпечение в полза на облигационерите по **Облигационен заем** са учредени ипотеки върху следните недвижими имоти:

- * ПИ заедно с построените в имота сгради Изложбена зала (Шоурум), Производствено хале, Складове, Сграда с четири тела А, Б, В и Г, находящ се в гр.София, р-н Искър, ул. „Илия Бешков“ № 2;

- * ПИ находящ се в с.Герман, р-н Панчарево, м-ст Висо /Могила/;

- * ПИ находящ се в гр.София, р-н Лозенец, ул. „Н.Вапцаров“ № 49;

- * Магазин за промишлени стоки № 2-1, представляващ самостоятелен обект в сграда, находящ се в гр.Стара Загора, бул. „Цар Симеон Велики“ № 157;

- * Склад № 34-I представляващ самостоятелен обект в сграда, находящ се в гр.Стара Загора, бул. „Цар Симеон Велики“ № 157;

- * Офис № 15 представляващ самостоятелен обект в сграда., находящ се в гр.Стара Загора, бул. „Цар Симеон Велики“ № 157;

Към датата на съставяне на настоящия отчет, Дружеството е погасило предсрочно целия размер на облигационния заем и е уредило всички задължения към облигационерите.

Емисията облигации с ISIN BG2100011191 е deregистрирана от „Централен депозитар“ АД с Акт за deregистрация и е отписана от водения от Комисията за финансов надзор регистър по чл.30, ал.1, т.3 от Закона за Комисията за финансов надзор.

Към датата на съставяне на настоящия отчет ипотеките на посочените по-горе имоти са заличени.

6. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Транспортни средства с право на ползване	Компютърна техника	Общо
<i>Отчетна стойност</i>			
Салдо на 1 януари 2022 г.	42	1	43
Придобити	-	-	-
Обезценени	-	-	-
Отписани	-	-	-
Салдо на 31 декември 2022 г.	42	1	43
<i>Нагрупана амортизация</i>			
Салдо на 1 януари 2022 г.	(35)	(1)	(36)
Начислена амортизация за годината	(7)	-	(7)
Амортизация на отписаните	-	-	-
Салдо на 31 декември 2022 г.	(42)	(1)	(43)
<i>Балансова стойност към 01 януари 2022 г.</i>			
	7	-	7
<i>Балансова стойност към 31 декември 2022 г.</i>			
	-	-	-
<i>Отчетна стойност</i>			
Салдо на 1 януари 2021 г.	42	1	43
Придобити	-	-	-
Обезценени	-	-	-
Отписани	-	-	-
Салдо на 31 декември 2021 г.	42	1	43
<i>Нагрупана амортизация</i>			
Салдо на 1 януари 2021 г.	(25)	(1)	(26)
Начислена амортизация за годината	(10)	-	(10)
Амортизация на отписаните	-	-	-
Салдо на 31 декември 2021 г.	(35)	(1)	(36)
<i>Балансова стойност към 01 януари 2021 г.</i>			
	17	-	17
<i>Балансова стойност към 31 декември 2021 г.</i>			
	7	-	7

Обезценка на дълготрайни материални активи

Дружеството е извършило преглед за обезценка на дълготрайни материални активи към 31.12.2022 г.

Не са установени индикатори за това, че балансовата стойност на активите надвишава тяхната възстановима стойност и в резултат на това, не е призната загуба от обезценка във финансовия отчет.

Активи с право на ползване

Транспортните средства са придобити по договори за финансов лизинг. Във финансовия отчет за 2022 г. активите са представени като част от дълготрайните материални активи, а задълженията като задължения по финансов лизинг в пасива на отчета за финансовото състояние.

7. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	2022	2021
Парични средства в каса	1	2
- в лева	1	2
Парични средства по разплащателни сметки	265	208
- в лева	266	209
Коректив за очаквани кредитни загуби	(1)	(1)
Общо:	266	210

Не са налице блокирани парични средства.

8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	2022	2021
Вземания от клиенти и доставчици	396	1 362
Коректив за очаквани кредитни загуби	(101)	(370)
Предоставени аванси	3 303	3 303
Други вземания от клиенти	289	61
Коректив за очаквани кредитни загуби	(96)	-
Предплатени разходи	1	1
Общо:	3 792	4 357

Дружеството има сключен Предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти от 18.11.2020 г. за закупуване на нови недвижими имоти находящи се в гр.София, район Люлин, ж.к.Люлин 7/седем/, ул. „Орион“ № 84. Дружеството е платило аванс в размер на 3 300 млн.лв. без ДДС. Очаква се сделката да се финализира в срок до 30.06.2023 год. на база сключен анекс с продавача за удължаване срока на сключване на окончателен договор за покупко -продажба на имотите.

Към датата на съставяне на настоящия отчет, „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ има сключено споразумение за заместване в дълг във връзка с значително по размер вземане (832 хил.лв.) по Договор за наем на недвижими имоти от 01.07.2013 г. Съгласно посоченото споразумение и Договора за наем, поемателя – третото лице поема изцяло задължението на наемателя/длъжника към „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ. Към датата на съставяне на настоящия отчет, по банковата сметка на дружеството са постъпили суми в размер на 68,42% от вземането.

Движение на коректива (провизията) за очаквани кредитни загуби на вземанията от клиенти е, както следва:

	2022	2021
Салдо на 01 януари	(370)	(44)
Намаление/Увеличение на коректива (провизията) за очаквани кредитни загуби (нетно)	173	(326)
Салдо на 31 декември	(197)	(370)

Възрастовата структура на вземанията от клиенти към 31.12.2022 г. е, както следва:

	2022
непадежирали и с просрочие до 30 дни	83
с просрочие от 30 до 60 дни	46
с просрочие от 60 до 180 дни	149
с просрочие от 180 до 360 дни	227
с просрочие над 360 дни	179
Провизия за очаквани кредитни загуби	(197)
Вземания от клиенти, нетно	487

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. На тази база, корективът (провизията) за очаквани кредитни загуби към 31.12.2022 г. е определен както следва:

31.12.2022 г.		Просрочие до 30 дни и непадежирали	Просрочие 30 - 60 дни	Просрочие 60-180 дни	Просрочие 180 – 360 дни	Просрочие над 360 дни	Общо
% на неизпълнение	%	0,73	2,10	2,62	5,55	100,00	
Вземания от клиенти брутна балансова стойност	хил.лв.	83	46	149	227	179	684
Очаквана	хил.лв.	-	(1)	(4)	(13)	(179)	(197)

кредитна загуба (коректив за обезценка)							
Нетна балансова стойност към 31.12.2022 г.	хил.лв.	83	45	145	214	-	487

9. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

	2022	2021
Регистриран капитал	15 008	15 008

Всички обикновени акции са изцяло изплатени.

	2022	2021
В брой акции		
Издадени към 01 януари обикновени акции	15 008 125	15 008 125
Новоемитирани акции през периода	-	-
Издадени към 31 декември обикновени акции – напълно изплатени	15 008 125	15 008 125

Всички акции са с номинал от 1 лев.

Всяка акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

*основен доход на акция за 2022 г.

Нетна печалба, разпределяема в полза на акционерите* – 1 284 хил.лв.

Среднопретеглен брой обикновенни акции - 15 008 125

Основен доход на акция в лева – 0,0856 лв.

*Преобразуван финансов резултат съгласно чл.29 ал.3 от ЗДСИЦДС (виж и пояснение 12 „Дивиденкти“)

*основен доход на акция за 2021 г.

Нетна печалба, разпределяема в полза на акционерите* – 305 хил.лв.

Среднопретеглен брой обикновенни акции - 15 008 125

Основен доход на акция в лева – 0,02 лв.

*Преобразуван финансов резултат съгласно чл.29 ал.3 от ЗДСИЦДС

Списък на основните акционери на Дружеството с дял в капитала над 5% е представен, както следва:

	2022 г.	2022 г.	2021 г.	2021 г.
	Право на глас	Участие (%)	Право на глас	Участие (%)
УПФ „Бъдеще“	1 035 000	6,90	1 035 000	6,90
ППФ „Бъдеще“	1 049 006	6,99	852 006	5,68
УПФ „Топлина“	1 033 000	6,88	1 033 000	6,88
ППФ „Топлина“	970 000	6,46	970 000	6,46
ДФ „ЕФ Принципал“	-	-	1 259 250	8,39
ДФ „ЕФ Репид“	1 147 300	7,64	1 267 300	8,44
ДФ „Активна високодоходен фонд“	-	-	829 194	5,52
Общо:	5 234 306	34,87	7 245 750	48,27

Към 31.12.2022 г. останалата част от акционерния капитал се притежава от 39 юридически лица /9 411 741 броя акции/ и 107 физически лица /362 078 броя акции/, всяко от които притежава по-малко от 5% от капитала.

Към 31.12.2021 г. останалата част от акционерния капитал се притежава от 37 юридически лица /7 431 422 броя акции/ и 105 физически лица /330 853 броя акции/, всяко от които притежава по-малко от 5% от капитала.

10. ПРЕМИЙНИ РЕЗЕРВИ

„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.

11. НАТРУПАНИ ПЕЧАЛБИ/ ЗАГУБИ

	2022	2021
Неразпределена печалба	402	290
Непокрита загуба от минали години	-	-
Текуща печалба / загуба	(233)	112
Общо:	169	402

12. ДИВИДЕНТИ

Съгласно чл.29, ал.1 От ЗДСИЦДС, Дружеството е задължено да разпределя като годишен дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за

финансовата година, определена по реда на чл.29, ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

Преобразуваният финансов резултат за 2022 г. е определен по следния начин:

Нормативно изискване	Финансов резултат на "Булленд Инвестмънтс" АДСИЦ за периода: 01.01.2022 - 31.12.2022 г.	Стойност в лева
	счетоводна печалба	
	счетоводна загуба	-232 986.03 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;	
	увеличение	157 118,54 лв.
	Намаление	-67 835,51 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;	
	увеличение	296 202,00 лв.
	намаление	-2 602,67 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) продажната цена на недвижимия имот	
	увеличение	
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност	
	увеличение	1 315 631,41 лв.
	намаление	-181 537,68 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 4 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 5 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	

	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 6 от ЗДСИЦДС	Намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС, невяключени в отчета за всеобхватния доход;	
чл. 29, ал. 3, т. 7 от ЗДСИЦДС	Намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС;	
	Сума за разпределяне на дивидент;	1 283 990,06 лв.
	Годишен дивидент - не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.	1 155 591,05 лв.
	Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	16 131 950,72 лв.
	Капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав съгласно чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	17 118 669,05 лв.
чл. 247а, ал. 3 от ТЗ	Коригиран размер на годишния дивидент, в съответствие с чл. 247а, ал. 3 от Търговския закон: Плащанията на дивидент се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и другите фондове на дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокритите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.	

Съгласно чл.247а от Търговския закон, Дивиденди и лихви по чл. 190, ал. 2 се изплащат само ако според проверения и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на

дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

За 2022 г. „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ не отговаря на тези условия и няма да разпределя дивидент за тази финансова година, поради което не признава провизия за задължителен дивидент за 2022 г.

13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПОЛУЧЕН ОБЛИГАЦИОНЕН ЗАЕМ

	2022	2021
Нетекущи задължения	-	9 080
Текущи задължения	-	199
Общо:	-	9 279

На проведено на 21.03.2022 г. Общо събрание на облигационерите е взето решение за промяна на условията на емисията облигации с ISIN код BG2100011191, а именно: Емитентът има право по негова преценка, при осигуряване на необходимия финансов ресурс, да упражни call опция за предсрочно погасяване на облигационния заем, като call опцията да може да се упражни по всяко време.

Към датата на съставяне на настоящия отчет, Дружеството е погасило предсрочно целия размер на облигационния заем и е уредило всички задължения към облигационерите.

Емисията облигации с ISIN BG2100011191 е deregистрирана от „Централен депозитар“ АД с Акт за deregистрация и е отписана от водения от Комисията за финансов надзор регистър по чл.30, ал.1, т.3 от Закона за Комисията за финансов надзор.

14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЛИЗИНГОВИ ДОГОВОРИ

Дружеството е страна по договор за финансов лизинг на автомобил.

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31.12.2022 г. и към 31.12.2021 г. са както следва:

	2022	2021
Лизингови плащания	8	16
Финансови разходи	-	(1)
Нетна настояща стойност	8	15

Нетните задължения по финансов лизинг се анализират по матуритет, както следва:

	2022	2021
До 1 година	8	7
От 1 до 5 години	-	8
Нетни задължения	8	15

15. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	2022	2021
Задължения към доставчици и клиенти	39	118
Задължения към осигурителни предприятия	2	2
Задължения към персонала	25	18
<i>в т.ч към ключовия ръководен персонал</i>	<i>10</i>	<i>10</i>
Други задължения	3	3
Задължения за ДДС	4	8
Задължения за местни данъци и такси	18	102
Задължения за други данъци и такси	-	1
Общо:	91	252

16. ПРИХОДИ ОТ НАЕМ И АРЕНДА НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	2022	2021
Приходи от аренда и наем на земеделски земи	1	1
Приходи от наеми на неземеделски имоти	568	885
Общо:	569	886

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

	2022	2021
гр. София, землището на с.Обеля	245	246
гр.София, ул.Илия Бешков № 2	116	408
гр.София, бул.Н.Вапцаров № 49	116	115
гр.Стара Загора, бул.Цар Симеон Велики 157	31	33
гр.София, р-н Студентски, ул.Д-р Й.Йосифов 8Б	-	16
гр.София, район Люлин, ул.Орион № 84	60	67
Общо:	568	885

През 2022 г. не са предоставяни отстъпки на наемателите, които да представляват по своята същност изменение на договорите за наем.

Основната част от приходите на дружеството за периода са приходи от наем на и аренда на инвестиционни имоти в размер на 569 хил.лв., приходите които са с дял над 10 на сто от тези приходи са:

Клиент	Ст-ст на приходите, хил.лв.	Дял от приходите	Връзка с емитента
Клиент 1	245	43,03%	Несвързано лице
Клиент 2	116	20,33%	Несвързано лице
Клиент 3	108	18,90%	Несвързано лице
Клиент 4	60	10,55%	Несвързано лице

Всички клиенти са базирани в Република България.

17. ПЕЧАЛБА ОТ ПРОДАЖБАТА НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	2022	2021
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	9 355	1 300
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(9 352)	(697)
Общо:	3	603

Приходите от продажба на инвестиционни имоти са 9 355 хил.лв. (нетно печалбата е 3 хил.лв.), приходите които са с дял над 10 на сто от тях са:

Клиент	Ст-ст на приходите, хил.лв.	Дял от приходите	Връзка с емитента
Клиент 1–РБългария	9 355	100,00%	Несвързано лице

Във връзка с продажбата на инвестиционните имоти за сметка на дружеството са поети разходите по прехвърлянето на собствеността (нотариални такси, данък по придобиването и такса вписване) в размер на 296 хил.лв. (виж бележка 21).

18. ДРУГИ ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

	2022	2021
Приходи от право на присъединяване към водопровод	-	2
Приходи от обратно проявление на обезценка	335	33
Обезщетение по застрахователни полици	4	33
Обезщетение от отчуждаване на имоти	-	3
Други приходи	1	-
Общо:	340	71

19. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2022	2021
Разходи за материали	(4)	(4)
Разходи за външни услуги	(222)	(258)
Общо:	(226)	(262)

По-съществените разходи за външни услуги включват:

	2022	2021
Възнаграждение на дружеството по чл.27 от ЗДСИЦДС	(141)	(189)
Нотариална такса	(2)	-
Административни такси – АВ, КФН, БФБ, ЦД, СФП	(13)	(6)
Разходи за експлоатация на инвестиционни имоти	(24)	(7)
Разходи по облигационен заем	(19)	(19)
Разходи за изготвяне на оценка	(5)	(6)
Разходи за независим финансов одит	(9)	(3)
Такси за депозитарни услуги	(5)	(6)
Разходи по съдебни дела	-	(3)
Разходи за застраховки	(2)	(3)
Други разходи	(2)	(16)
Общо:	(222)	(258)

Договореното възнаграждение за независим финансов одит за 2022 г. е в размер на 8 500,00 лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

20. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2022	2021
Разходи за заплати	(179)	(173)
<i>в т.ч. на ключовия управленски персонал</i>	(116)	(116)
Разходи за осигуровки	(26)	(23)
<i>в т.ч. на ключовия управленски персонал</i>	(16)	(15)
Общо:	(205)	(196)

21. ДРУГИ РАЗХОДИ

	2022	2021
Разходи за местни данъци и такси	(39)	(7)

Разходи за очаквани кредитни загуби	(163)	(357)
Социални разходи за персонала	(1)	-
Разходи, свързани с продажба на ИИ	(296)	(5)
Други разходи	-	(1)
Общо:	(499)	(370)

22. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2022	2021
Разходи от начислени банкови такси	(1)	-
Разходи за лихви	(118)	(439)
- по облигационен заем	(103)	(431)
- по съдебни дела	-	(7)
- по финансов лизинг	(1)	(1)
- други лихви и неустойки	(14)	-
Общо:	(119)	(439)

23. ДАНЪЦИ

Съгласно чл.175 от ЗКПО, Дружества със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация не се облагат с корпоративен данък.

24. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързаните лица на Дружеството включват ключовия управленски персонал – членовете на Съвета на директорите. Начислените възнаграждения на Съвета на директорите са следните:

	2022 г.	2021 г.
Николай Панайотов	55 800 лв.	55 800 лв.
Светослав Антонов	29 779 лв.	29 888 лв.
Иван Мънков	30 000 лв.	30 000 лв.

Неуредените разчети с ключовия управленски персонал са следните:

	2022	2021
Задължения за неизплатени възнаграждения	10	10

„Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ няма други сделки със свързани лица.

25. ПРОМЕНИ В ПАСИВИТЕ ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ДЕЙНОСТИ ПО ФИНАНСИРАНЕ

Пасиви, възникващи от финансови дейности	На 1 януари 2022 г.	Парични потоци от финансова дейност		Промени с непаричен характер - безналични			На 31 декември 2022 г.
		Постъпления	Плащания	Придобити (увеличения)	Ефект от промени на валутните курсове	Други промени	
Облигационен заем	9 279	-	(9 381)	102	-	-	-
Лизингови пасиви	15	-	(10)	1	-	2	8
Общо пасиви от финансови дейности:	9 294	-	(9 391)	103	-	2	8

26. КАТЕГОРИИ ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи

	2022	2021
Парични средства и парични еквиваленти	266	210
Търговски и други вземания*	488	1 053
	754	1 263

*изключват се аванси и данъци за възстановяване

Финансови пасиви

	2022	2021
Задължения по облигационен заем	-	9 279
Задължения по финансов лизинг	8	15
Задължение за дивидент	-	275
Търговски и други задължения**	67	139
	75	9 708

**изключват се аванси и данъчни задължения

Ръководството на Дружеството счита, че балансовата стойност на финансовите активи и пасиви не се различава съществено от тяхната справедлива стойност. Всички финансови активи (без парични средства) и пасиви се класифицират в ниво 3 в йерархията на справедливата стойност.

27. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИТЕ ИНСТРУМЕНТИ

Дружеството има експозиция към следните значими рискове от употребата на финансови инструменти:

- ✓ кредитен риск;
- ✓ ликвиден риск;
- ✓ пазарен риск.

Съветът на директорите носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството.

Политиката на Дружеството за управление на риска е развита така, че да идентифицира и анализира рисковете, с които се сблъсква Дружеството, да установява лимити за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството. Дружеството, чрез своите стандарти и процедури за обучение и управление, цели да развие конструктивна контролна среда, в която всички служители разбират своята роля и задължения.

Одитният комитет на Дружеството следи как ръководството осигурява съответствие с политиките за управление на риска, и преглежда адекватността на рамката за управление на риска по отношение на рисковете, с които се сблъсква Дружеството.

Анализ на пазарния риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталовите инструменти, доходът на Дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

Пазарният риск включва: Валутен, лихвен и ценови риск

** Валутен риск*

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

** Лихвен риск*

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните лихвени проценти, основно по отношение на договора за финансов лизинг. Политиката на дружеството е да управлява разходите за лихви чрез преговори с кредитиращите институции (банки) като целта е да се договорят най – добрите възможни условия, които се предлагат.

Облигационния заем е с фиксиран лихвен процент, поради което дружеството не е изложено на съществен лихвен риск до неговото погасяване през 2022 г.

** Ценови риск*

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите наеми. Дружеството периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени. При отдаването под наем на имотите се стреми да сключва дългосрочни договори с благоприятни за бизнеса на дружеството клаузи. Клиентите (наемателите) се проучват внимателно от гледна точка на надеждност при събиране на вземанията.

Дружеството не е изложено на пазарен риск, произтичащ от операции с финансови инструменти.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства и търговски вземания.

Паричните средства в дружеството се влагат в банки от първокласен тип, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска.

По отношение на клиентите, политиката на дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо, съгласно установената политика на дружеството и при индикатори за проблем със събираемостта – се осъществява пряка текуща комуникация със съответния

клиент за определяне и стартиране на незабавни мерки за лимитиране на риска от загуби.

През 2022 г. се наблюдава известно подобрене на кредитното качество на отделни наематели, в сравнение с 2021 г. Дружеството прави текущ анализ на събираемостта на вземанията и профилите на плащания.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството.

Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях.

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 31.12.2022 г.

В хиляди лева	до 1 месец	1-3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	Над 5 години	Без матуритет	Общо
АКТИВИ							
Парични средства	-	-	-	-	-	266	266
Вземания от клиенти и др. търговски вземания	-	295	3 303	-	-	-	3 598
Други активи	1	2	173	18	-	-	194
ОБЩО АКТИВИ	1	297	3 476	18	4	266	4 058
ПАСИВИ							
Задължения по финансов лизинг	-	2	6	-	-	-	8
Задължения към доставчици и клиенти	-	39	-	-	-	-	39
Данъчни задължения и други задължения	26	-	23	3	-	-	52
ОБЩО ПАСИВИ	26	41	29	3	-	-	99
Нетна разлика	(25)	256	3 447	15	4	266	3 959

Към 31.12.2021 г.

В хиляди лева	до 1 месец	1-3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	Над 5 години	Без матуритет	Общо
АКТИВИ							
Парични средства	-	-	-	-	-	210	210
Вземания от клиенти и др. търговски вземания	-	992	3 303	-	-	-	4 295
Други активи	-	6	20	32	4	-	62
ОБЩО АКТИВИ	-	998	3 323	32	4	210	4 567
ПАСИВИ							
Задължения по финансов лизинг	-	1	6	8	-	-	15
Задължения по получени заеми	199	-	-	-	9 080	-	9 279
Задължения към доставчици и клиенти	-	118	-	-	-	-	118
Задължения за дивидент	-	-	275	-	-	-	275
Данъчни задължения и други задължения	28	-	103	3	-	-	134
ОБЩО ПАСИВИ	227	119	384	11	9 080	-	9 821
Нетна разлика	(227)	879	2 939	21	(9 076)	210	(5 254)

28. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, КОИТО СА НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Освен влиянието на обявената на 11.03.2020 г. от Световната здравна организация пандемия по отношение на разпространението на COVID-19, което продължава да се отразява негативно на световната икономика и пазарната среда, друго събитие с изключително отрицателно въздействие, което продължи през цялата 2022 г., е военната операция на Русия в Украйна.

Конфликтът предизвика значително покачване на цените на основни суровини, рецесия (основно в Европа), инфлационни процеси и повсеместно намаляване на инвестициите в повечето от икономическите сектори. Наред с това е налице забавяне и трудности във веригите на доставки, проблеми със събираемостта на вземанията, като последваща реакция от затрудненията в секторите, които страдат от финансовите санкции, наложени на Русия. Очаква се и повсеместно поскъпване на финансовите ресурси.

За много от потенциалните негативни последици е изключително трудно да се направят точни прогнози, като крайният им ефект може да е по-осезаем

или не, в зависимост от по-нататъшната ескалация на събитията и характера на бъдещото статукво в международните отношения.

Въпреки това, Ръководството счита, че продължаващият конфликт няма да има пряк ефект върху операциите, финансовата стабилност и принципа на действащо предприятие на дружеството, тъй като дружеството не оперира на икономически и финансови пазари в Украйна и няма взаимоотношения със санкционирани лица.

29. ПРОВИЗИИ, УСЛОВНИ АКТИВИ И УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

В „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ няма условия за начисляване на провизии извън компенсируеми отпуски и по осигурителни вноски върху тях, както и за оповестяване на условни активи и пасиви.

30. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Няма значими коригиращи и некоригиращи събития по смисъла на МСС 10 „Събития след датата на баланса“, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на тези пояснителни приложения към финансовия отчет.

31. ОДОБРЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Финансовият отчет към 31.12.2022 г. (включително сравнителната информация) е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 14.03.2023 г.

Съставител:
Веселина Михайлова

Изпълнителен директор:
Николай Панайотов

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ
гр.София, бул.Христофор Колумб № 43
ЕИК 131471738

за периода 01.01.2022 г. - 31.12.2022 г.

Информация за дружеството

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

Дружеството е регистрирано по реда на чл.163 от Търговския закон и вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 131471738. Наименованието на дружеството се изписва на латиница, както следва: Bulland Investments REIT.

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е самостоятелно юридическо лице създадено със специална инвестиционна цел, което извършва своята дейност в съответствие със законите на Република България и дейността му се урежда от тях.

Дружеството упражнява дейността си съгласно българското законодателство и по-специално – Закона за публично предлагане на ценни книжа, Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация и Търговски закон.

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ притежава лиценз издаден от Комисията за финансов надзор с решение № 68 - ДСИЦ от 25 януари 2006 г. за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти.

Основен предмет на дейност на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа; покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им; пряко свързаните дейности с осъществяването на гореизброените дейности; както и други дейности, позволени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация.

Дейността на Дружеството може да се определи като насочена към набиране на средства от инвеститори и банкови заеми и тяхното управление чрез структурирането на балансиран и диверсифициран портфейл от недвижими имоти. Дружеството финансира дейността си, както със собствени, така и с привлечени средства. В изпълнение на дейността си „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ се ръководи от постигане на поставените инвестиционни

цели, при спазване принципа на разпределение на риска и реализиране на стабилен доход за осигуряване нарастването на инвестициите на акционерите си.

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ не е част от икономическа група, в този смисъл дружеството няма мажоритарни акционери.

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

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

В този смисъл дейността на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е зависима в значителна степен от компетенциите, уменията и квалификацията, от рейтинга на дружеството по чл.27 от ЗДСИЦДС и на банката – депозитар. Към датата на подаване на отчета „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ има сключен Договор от 01.01.2013 г. с „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД, и Договор за депозитарни услуги от 10.04.2013 г. с „Юробанк България“ АД.

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

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

Контакт с Емитента може да се осъществява по следните начини:

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

I. Обективен преглед на развитието и резултатите от дейността

1. Инвестиционна дейност през 2022 г.

1.1. Продажба на инвестиционни имоти

През 2022 г. „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ финализира сделка по сключен Предварителен договор за продажба на недвижим имот находящ се в гр.София, район Искър, ул. „Илия Бешков“ № 2. Дружеството е получило продажната цена в пълен размер по банков път.

Средствата от продажбата на недвижимия имот са използвани за погасяване на задълженията по облигационния заем.

1.2. Покупка на нови инвестиционни имоти

През 2022 г. „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ не е осъществило покупка на недвижим имот.

Дружеството има сключен Предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти за закупуване на нови недвижими имоти находящи се в гр.София, район Люлин, ж.к.Люлин 7/седем/, ул. „Орион“ № 84. Очаква се сделката да се финализира в срок до 30.06.2023 год.

1.3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

През 2022 г. Дружеството е осъществило следните ремонти и подобрения на инвестиционните имоти:

✓ гр.София, бул. „Никола Вапцаров“ № 49

В обекта намиращ се в гр.София, бул. „Никола Вапцаров“ № 49 е приключила процедурата за промяна на предназначението и застрояването „за спортни игрища, офиси и ПГ“, заповедта е обявена в сайта на Столична община – НАГ, като влязла в сила и е отразена в електронните регистри. Във връзка с направените промени са проведени срещи с проектантите за изграждане на спортна площадка, ограда и защитни мрежи.

✓ гр. София, землището на с.Обеля, район Връбница

Процедура по изготвяне на Протокол обр.16

Във връзка с процедурата по изготвяне на Протокол обр. 16 за установяване на годността за ползване на строеж на 2 бр. халета към момента са извършени следните действия:

Процедира се подробен устройствен план – план за улична регулация (ПУП-ПУР) и подробен устройствен план – план за регулация (ПУП-ПР) „за

офиси и автосервиз“. Изготвянени са планове-схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ, които са внесени за съгласуване в Общината.

В обекта е направено цялостно обследване на покривната конструкция и са отстранени пораженията върху компрометираната част, причинени от лошите метеорологични условия и разразилата се през 2021 г. буря.

Всички инвестиционните имоти на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ се намират на територията на Република България. С цел актуализиране цената на имотите спрямо пазарните нива е направена е преоценка по справедлива стойност към 31.12.2022 г.

Оценяване по справедлива стойност

Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между независими пазарни участници на датата на оценяването. Справедливата стойност е изходяща цена и се базира на предположението, че операцията по продажбата ще се реализира или на основния пазар за този актив или пасив, или в случай на липса на основен пазар – на най-изгодния пазар за актива или пасива. Както определеният като основен, така и най-изгодният пазар са такива пазари, до които дружеството задължително има достъп.

Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях.

Дружеството използва експертизата на външни независими лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности, само за инвестиционни имоти. Подбора на оценителите се извършва на база на тяхната квалификация, минал опит и оценителска правоспособност, като за оценката на земеделски земи се ползват оценители със сертификат за оценка на земеделски земи и трайни насаждения. Изборът на оценител се утвърждава с решение на Съвета на директорите.

2. Отдаване под наем и аренда на имоти на дружеството

✓ В притежаваният от дружеството ПИ в землището на с. Обеля, община Столична в процедура по изготвяне на Протокол обр.16 са 2 халета за автосервиз, магазин и склад за резервни части, с обща РЗП 2 662 кв.м., в т.ч. и бояджийно-тенекиджийна работилница. Сградите са конструктивно и

функционално изградени, за което има издаден Акт 15. За обекта има сключен дългосрочен договор за наем със срок 30.04.2025 г.;

✓ Считано от 01.08.2019 г. за притежаваният от дружеството ПИ с площ 2 428 кв.м., с адрес гр.София, район Лозенец, бул. „Н.Й.Вапцаров“ № 49 е сключен договор за наем за временно и възмездно ползване за срок от 10 години;

✓ За недвижим имот, собственост на дружеството, находящ се в гр.Стара Загора, бул. „Цар Симеон Велики“ № 157, има сключени договори за наем на Магазина за промишлени стоки със застроена площ 112 кв.м. със срок до 2027 г. и за склада със застроена площ 15 кв.м. който е безсрочен;

✓ Съгласно сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 18.11.2020 г., за закупуване на нови недвижими имоти находящи се в гр.София, район Люлин, ж.к.Люлин 7/седем/, ул. „Орион“ № 84, „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ има право да получава част от доходите от наем на имота до финализирането на този договор;

3. Информация относно сключени договори за кредит.

Към датата на изготвяне на отчета, „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ няма сключени договори за кредит.

4. Информация относно сключен облигационен заем.

На 16 юли 2019 година дружеството емитира първа по ред емисия обикновени, корпоративни, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, неконвертируеми, обезпечени облигации в съответствие, с изискванията на действащото законодателство., при условията на първично частно предлагане с ангажимент за последващо допускане на емисията до търговия на регулиран пазар на ценни книжа в срок до 6 (шест) месеца от датата на обявяване на съобщението за сключения облигационен заем, и при следните други параметри:

- * **Брой на облигациите** – 9 080 (девет хиляди и осемдесет) броя;
- * **Размер на емисията** (обща номинална стойност на облигационния заем) - 9 080 000 (девет милиона и осемдесет хиляди) лева;
- * **Номинална стойност на една облигация** - 1 000 (хиляда) лева;
- * **Емисионна стойност на една облигация** - 1 000 (хиляда) лева;
- * **Ограничения при прехвърлянето на облигациите** - Няма;
- * **Цел на облигационния заем** – финансиране на процедурите и сделките по закупуване на инвестиционни недвижими имоти;
- * **Вид и размер на предоставеното обезпечение:**

Като обезпечение в полза на облигационерите за заплащане в пълен размер на всички дължими на облигационерите лихвени и главнични плащания и при спазване на условията на чл. 100з от Закона за публичното предлагане на ценни книжа дружеството-емитент учреди в полза на всички облигационери от емисията първи по ред ипотеки върху собствени недвижими имоти, които имат обща пазарна стойност най-малко 120 % (сто и двадесет процента) от размера на всички дължими лихвени и главнични плащания до датата на пълно погасяване на облигационния заем. На основание чл. 100з, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа като обезпечен кредитор в договорните ипотеки е посочен довереникът на облигационерите. Дружеството-емитент сключи тези първи по ред договорни ипотеки след изготвяне на пазарни оценки на ипотекираните недвижими имоти и при спазване на относимите разпоредби на чл. 114 и сл. от Закона за публичното предлагане на ценни книжа;

* **Лихвен купон (доходност) по облигациите** - фиксиран лихвен процент в размер на 4.75 % (четири цяло седемдесет и пет стотни процента) на годишна база;

* **Лихвени плащания** - на всеки 6 (шест) месеца , считано от датата на издаване на емисията;

* **Начин на изчисляване на лихвения купон (доходността) по облигациите:**

Всички лихвени плащания се изчисляват като проста лихва върху номиналната стойност на облигационния заем, като базата за изчисляване на лихвения купон е реален брой дни в конкретния 6-месечен лихвен период върху реален брой дни в годината;

* **Срок за погасяване на всички задължения по облигационния заем (падеж на облигационния заем)** - 10 (десет) години (120 (сто и двадесет) месеца), считано от датата на издаване на емисията;

* **Погасителен план на главничните и лихвените плащания:**

Главницата се погасява еднократно на падежа на облигационния заем. Лихвените плащания се погасяват чрез периодични шестмесечни лихвени плащания;

* **Начин и срокове за извършване на главничните и лихвените плащания:**

Всички главнични и лихвени плащания ще се извършват в лева. Право да получат лихвено/главнично плащане имат притежателите на облигации, вписани в книгата на облигационерите 5 (пет) работни дни преди датата на съответното лихвено/главнично плащане.

На 26.08.2019 г. на проведено първо общо събрание на облигационерите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ , е взето решение „Тексим Банк“ АД да

изпълнява функцията „Довереник на облигационерите“ по емитирана от дружеството облигационна емисия с ISIN BG2100011191.

Съгласно сключен Договор от 02.09.2019 г. между „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ и „Тексим Банк“ АД за обезпечаване на облигационната емисия, Емитентът е учредил договорни ипотечи върху следните недвижими имоти:

- ПИ от 12 527 кв.м., заедно с построените в имота сгради Изложбена зала (Шоурум), Производствено хале, Складове, Сграда с четири тела А, Б, В и Г, находящ се в гр.София, р-н Искър, ул. „Илия Бешков“ № 2;

- ПИ от 4 154 кв.м., находящ се в обл.София-град, с.Герман, р-н Панчарево, м-ст Висо /Могила/;

- ПИ от 2 428 кв.м., находящ се в гр.София, р-н Лозенец, бул. „Н.Вапцаров“ № 49;

- Магазин за промишлени стоки № 2-1, представляващ самостоятелен обект в сграда, находяща се в гр.Стара Загора, бул. „Цар Симеон Велики“ № 157;

- Склад № 34-I представляващ самостоятелен обект в сграда находяща се в гр.Стара Загора, бул. „Цар Симеон Велики“ № 157;

- Офис № 15 представляващ самостоятелен обект в сграда находяща се в гр.Стара Загора, бул. „Цар Симеон Велики“ № 157;

Издаданата емисия облигация е вписана в регистъра по чл 30, ал 1, т 3 от ЗКФН, воден от КФН, с цел търговия на регулиран пазар от 14.01.2020 г.

На проведено заседание на директорите на БФБ АД на 22.01.2020 г. е взето решение за допускане до търговия на сегмент за облигации на основния пазар BSE, емисия облигации с ISIN код BG2100011191, издадена от „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ. На емисията е присвоен борсов код 5BDA. Датата на въвеждане за търговия е 28.01.2020 г.

Към датата на съставяне на отчета са направени шест лихвени плащания по емисията корпоративни облигации с емитент „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ. Сумите по лихвените плащания са както следва:

Дата на лихвеното плащане	Сума на лихвеното плащане
15.01.2020 г.	217 хил.лв.
14.08.2020 г.	214 хил.лв.
12.01.2021 г.	217 хил.лв.
16.07.2021 г.	214 хил.лв.
14.01.2022 г.	217 хил.лв.
28.03.2022 г.	84 хил.лв.

На проведено на 21.03.2022 г. Общо събрание на облигационерите е взето решение за промяна на условията на емисията облигации с ISIN код BG2100011191, а именно: Емитентът има право по негова преценка, при

осигуряване на необходимия финансов ресурс, да упражни call опция за предсрочно погасяване на облигационния заем, като call опцията да може да се упражни по всяко време.

Към датата на съставяне на настоящия отчет, Дружеството е погасило предсрочно целия размер на облигационния заем и е уредило всички задължения към облигационерите.

Емисията облигации с ISIN BG2100011191 е deregистрирана от „Централен депозитар“ АД с Акт за deregистрация и е отписана от водения от Комисията за финансов надзор регистър по чл.30, ал.1, т.3 от Закона за Комисията за финансов надзор.

5. 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 и на основание чл.34, ал.2, т.9 от Закона за счетоводство.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2022 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.

II. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите;

1. Финансови резултати от дейността на дружеството през 2022 г.

Основната част от приходите на дружеството за периода са приходи от продажба на инвестиционни имоти 9 355 хил.лв. (нетно печалбата е 3 хил.лв.), приходи от наем на инвестиционни имоти в размер на 569 хил.лв., и други

приходи в размер на 340 хил.лв., които включват приходи от обратно проявление на обезценка 335 хил.лв., приходи от обезщетение по застрахователна полица 4 хил.лв., и други приходи 1 хил.лв.

Общият размер на приходите и печалбите на дружеството към 31.12.2022 г. е 912 хил.лв.

Най-значителни са финансовите разходи в размер на 415 хил.лв., които включват, разходи по продажба на инвестиционни имоти 296 хил.лв., лихви по облигационен заем в размер на 103 хил.лв., разходи за лихви и неустойки 14 хил.лв., разходи за лихви по договор за финансов лизинг в размер на 1 хил.лв. и разходи за банкови такси 1 хил.лв.

Разходи за възнаграждения и осигуровки на персонал по трудови договори и договори за управление в размер на 205 хил.лв.

Разходите за материали и външни услуги са в размер на 226 хил.лв. и включват основно възнаграждението на дружество по чл.27 от ЗДСИЦДС в размер на 141 хил.лв., разходи по експлоатация на инвестиционни имоти 24 хил.лв., разходи по емисия облигации в размер на 19 хил.лв., държавни и други такси в размер на 13 хил.лв., разходи за одит 9 хил.лв., разходи за изготвяне на оценка 5 хил.лв., разходи за депозитарни услуги в размер на 5 хил.лв., разходи за нотариални такси в размер на 2 хил.лв., разходи за застраховки в размер на 2 хил.лв., други разходи в размер на 2 хил.лв. и разходи за материали 4 хил.лв.

Други разходи в размер на 203 хил.лв., включващи разходи за обезценка на вземания (очаквани кредитни загуби) в размер на 163 хил.лв., разходи за местни данъци и такси 39 хил.лв., и социални разходи 1 хил.лв. Разходите за амортизации са 7 хил.лв.

Към 31.12.2022 г. е направена преоценка на инвестиционните имоти. Промяната в справедливата стойност на имотите нетно е в размер на (89) хил.лв.

Общият размер на разходите на дружеството към 31.12.2022 г. е 1 145 хил.лв.

Финансовият резултат към 31.12.2022 г. е загуба в размер на 233 хил.лв.

Дружеството със специална инвестиционна цел разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от коригираната печалба за финансовата година, определена по реда на чл.29 ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

Съгласно чл.247а от Търговския закон, Дивиденди и лихви по чл. 190, ал. 2 се изплащат само ако според проверения и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на

дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

За 2022 г. „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ не отговаря на тези условия и няма да разпределя дивидент за тази финансова година, поради което не признава провизия за задължителен дивидент за 2022 г.

Общият размер на активите на дружеството към 31.12.2022 г. е 17 387 хил.лв., от които 13 329 хил.лв. е стойността на инвестиционните имоти притежавани от дружеството, 266 хил.лв. са паричните средства, 3 792 хил.лв. са търговските и други вземания в т.ч. предплатени разходи 1 хил.лв.

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2022 г. е в размер на 17 288 хил.лв., от които основният капитал възлиза на 15 008 хил.лв., премийните резерви от емитиране на акции са 2 111 хил.лв., неразпределената печалба от минали години е 402 хил.лв., а финансовият резултат от текущия период е загуба в размер на 233 хил.лв.

2. Показатели за финансово – счетоводен анализ и размер на съответните коефициенти за „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ

ВИД ПОКАЗАТЕЛ	2022 г.	2021 г.
Показатели за рентабилност		
Коефициент за рентабилност на приходите от продажби	(0,02)	0,18
Коефициент на рентабилност на собствения капитал	(0,01)	0,02
Коефициент на рентабилност на пасивите	(2,35)	0,04
Коефициент на капитализация на активите	(0,01)	0,01
Показатели за ефективност		
Коефициент на ефективност на разходите	0,98	1,19
Коефициент на ефективност на приходите	1,02	0,84
Показатели за ликвидност		
Коефициент на обща ликвидност	40,98	6,23
Коефициент на бърза ликвидност	40,99	6,23
Коефициент на незабавна ликвидност	2,69	0,29
Коефициент на абсолютна ликвидност	2,69	0,29
Показатели за финансова автономност		
Коефициент на финансова автономност	174,63	1,78
Коефициент на задлъжнялост	0,01	0,56

3. Информация по въпроси свързани с климата, екологията и служителите;

Екология и климат

„Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ е дружество, чиято основна дейност не оказва пряко влияние върху околната среда и дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

Дружеството възприема опазването на околната среда и намаляването на скоростта на настъпване на климатичните промени като част от своята корпоративна политика за социална отговорност и развива своята дейност, съобразявайки се с изискванията за опазване на околната среда.

Деятелностите свързани с отговорното използване на ресурсите и защита на околната среда са:

- ✓ Издаване на електронни фактури и намаляване на разходите за хартия и печатни консумативи;
- ✓ Използване на материали с дигитално съдържание;
- ✓ Имотите притежавани от „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ се експлоатират при спазване на Закона за управление на отпадъците;
- ✓ Наемателите се задължават при осъществяване на своята дейност да се съобразяват с изискванията на ЗУО, подзаконовите нормативни актове по неговото прилагане, както и с националните и регионалните политики и планове по опазване на околната среда и управление на отпадъците;
- ✓ В зависимост от спецификата на дейността си, наемателите прилагат и разделно събиране на отпадъците.

Ръководството периодично оценява въздействието на свързаните с климата и екологията въпроси и следи за предстоящи екологични разпоредби и регулаторни промени, които биха могли да окажат влияние върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и финансовото състояние на Дружеството.

Служители

Дружеството предоставя равни възможности за работа по пол, възраст и образование.

- ✓ Нулева толерантност към какъвто и да било род дискриминация на работното място;
- ✓ Осигуряване на здравословни и безопасни условия на труд;

✓ Осигуряване на възможности за развитие, основани на равнопоставеност;

✓ Осигуряване на право на сдружаване и трудова защита на служителите.

Средносписъчният брой на служителите в „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ към 31.12.2022 г. е 4 лица, в т.ч. 2 жени.

През периода не са освобождавани или назначавани нови служители.

III. Всички важни събития, които са настъпили през отчетния период, оказали влияние върху финансовите резултати на дружеството и такива настъпили след датата, към която е съставен финансовия отчет;

1.Продажба на инвестиционни имоти

През 2022 г. е финализирана сделка по сключен Предварителен договор за продажба на недвижим имот находящ се в гр.София, район Искър, ул. „Илия Бешков“ № 2. Дружеството е получило продажната цена в пълен размер по банков път.

Средствата от продажбата на недвижимия имот са използвани за погасяване на задълженията по облигационния заем.

2.Промяна на условия и срокове за погасяване на облигационен заем

На проведено на 21.03.2022 г. Общо събрание на облигационерите е взето решение за промяна на условията на емисията облигации с ISIN код BG2100011191, а именно: Емитентът има право по негова преценка, при осигуряване на необходимия финансов ресурс, да упражни call опция за предсрочно погасяване на облигационния заем, като call опцията да може да се упражни по всяко време.

Към датата на съставяне на настоящия отчет, Дружеството е погасило предсрочно целия размер на облигационния заем и е уредило всички задължения към облигационерите.

Емисията облигации с ISIN BG2100011191 е deregистрирана от „Централен депозитар“ АД с Акт за deregистрация и е отписана от водения от Комисията за финансов надзор регистър по чл.30, ал.1, т.3 от Закона за Комисията за финансов надзор.

3.Одобрен нов Устав на Дружеството

През отчетния период, с цел привеждане в съответствие с нормативната база, „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ е получило от КФН одобрение на Проект на нов Устав. Същият е подложен за гласуване и приет на ОСА на извънредно заседание, проведено на 25.03.2022 г.

4.Военен конфликт Русия - Украйна

Освен влиянието на обявената на 11.03.2020 г. от Световната здравна организация пандемия по отношение на разпространението на COVID-19, което продължава да се отразява негативно на световната икономика и пазарната среда, друго събитие с изключително отрицателно въздействие, което продължи през цялата 2022г., е военната операция на Русия в Украйна.

Конфликтът предизвиква значително покачване на цените на основни суровини, рецесия (основно в Европа), инфлационни процеси и повсеместно намаляване на инвестициите в повечето от икономическите сектори. Наред с това е налице забавяне и трудности във веригите на доставки, проблеми със събираемостта на вземанията, като последваща реакция от затрудненията в секторите, които страдат от финансовите санкции, наложени на Русия. Очаква се и повсеместно поскъпване на финансовите ресурси.

За много от потенциалните негативни последици е изключително трудно да се направят точни прогнози, като крайният им ефект може да е по-осезаем или не, в зависимост от по-нататъшната ескалация на събитията и характера на бъдещото статукво в международните отношения.

Въпреки това, Ръководството счита, че продължаващият конфликт няма да има пряк ефект върху операциите, финансовата стабилност и принципа на действащо предприятие на дружеството, тъй като дружеството не оперира на икономически и финансови пазари в Украйна и няма взаимоотношения със санкционирани лица.

6.Събития след датата на баланса

Няма значими коригиращи и некоригиращи събития по смисъла на МСС 10 „Събития след датата на баланса“, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на този доклад за дейността.

IV. Вероятно бъдещо развитие на предприятието;

Стратегията на дружеството предвижда инвестиране в недвижими имоти отговарящи на изискванията на устава, с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, лизинг, отстъпено право на ползване, както и чрез продажби на тези имоти, с оглед формиране на стабилен доход. За постигане на основната си цел дружеството може да прилага подходящи стратегии за предпазване от пазарен и валутен риск. Инвестиционна цел на дружеството е да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

Бъдещото развитие на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ, зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до пропуснати ползи или

загуби. Дружеството се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, включително процедури и комуникация между управленските и оперативните звена, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в управленската политика.

Съветът на директорите на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ счита, че инвестициите си в земеделски земи не носят атрактивната доходност от рента, която в последните години отбелязва значително по-малък ръст от ръста на наемните площи на офис и търговските сгради. Също така търсенето за наемане на земеделски земи под аренда е по-малко предпочитано отколкото търсенето за покупка на земя. Това се обуславя от факта, че пазарът се движи в посока към окрупняване и създаване на по-големи стопанства, които позволяват по-ефективно производство.

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

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

В настоящите условия на пазара на имоти, основната цел на Дружеството е запазване на спечелените пазарни позиции и доверие, както на клиенти, така и на доставчици. За постигане на тази цел ръководството на Дружеството ще се стреми към пълно изпълнение на поетите ангажменти към настоящи и бъдещи клиенти и изключително прецизно оценяване на всеки проект за развитие на инвестиционните имоти.

„Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ ще развива приоритетно следните свои проекти:

- ✓ Пълна реализация на търговските площи, под формата на продажба и/или отдаване под наем и
- ✓ Продажба на активи, които не са структурно определящи за развитието на Дружеството и не осигуряват текуща доходност.

V. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност;

Дейността на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ е строго регламентирана. Дружеството оперира своята дейност съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация и според лиценза, който притежава в този смисъл през 2022 г. няма предприети такива действия.

VI. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон;

През 2022 г. дружеството не е придобило и прехвърлило собствени акции.

VII. Наличието на клонове на предприятието;

„Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ няма регистрирани клонове.

VIII. Използваните от предприятието финансови инструменти, а когато е съществено за оценяване на активите, пасивите, финансовото състояние и финансовият резултат, се оповестяват и:

а) целите и политиката на предприятието по управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането;

б) експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

Рисковете, оказващи влияние върху дейността и резултатите на Дружеството могат да бъдат класифицирани в зависимост от техния характер, проявление, специфики на дружеството и възможността рискът да бъде елиминиран, ограничаван или не.

Систематични рискове

Макроикономически риск

Макроикономическата ситуация и икономическия растеж на България и Европа са от основно значение за развитието на Емитента.

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

Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката. Развитието на икономиката на България е изправена пред риска от външни влияния и зависи пряко от международните пазарни условия. Например глобалната финансова и икономическа криза, която имаше неблагоприятен ефект върху икономическата среда в България, както и настоящата икономическа криза повлияна от разпространенията се в глобален мащаб пандемия от коронавирус, която също оказва неблагоприятно влияние върху световната икономика, в т.ч. икономиката на страната и развитието на емитента.

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

Пазарът на имоти в България е силно чувствителен към потока на чуждестранни инвестиции.

Политически риск

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

Дългосрочният политически климат на България и Европа е стабилен и не предполага големи рискове за бъдещата икономическа политика на страните. Евроинтеграция на страните от региона и последователността им външната и вътрешната политика гарантират липсата на сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще.

Кредитен риск на държавата

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

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Инфлацията може да повлияе върху размера на разходите на Дружеството. Тяхното обслужване е свързано с текущите лихвени нива, които отразяват и нивата на инфлация в страната. Затова поддържането на ниски инфлационни нива в страната се разглежда като значим фактор за дейността на Дружеството.

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

Прогнозата за годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), е тя да се забави до 4.2% в края на 2023 г. под влияние на допусканията за низходяща динамика на цените в евро на петрола и храните на международните пазари. Средно за годината се очаква инфлацията да възлезе на 7.0%, като в краткосрочен план натискът върху производствените цени, произтичащ от фактори, като реализираните се увеличения на цените на суровините и недостига на предлагане и на работна ръка, ще продължи да се отразява върху потребителските цени. Административно определяните цени също се очаква да имат сравнително висок положителен принос за общата инфлация в края на 2023 г., главно поради включените в прогнозата повишения на цените на ВиК услугите, на природния газ и увеличението на акциза на тютюневите изделия. Прогнозата е инфлацията в края на 2024 г. да се забави до 3.3%, следвайки низходящата динамика на цените на храните и енергийните суровини на международните пазари.

Пред прогнозата за инфлацията преобладават рискове за по-силно нарастване на цените спрямо базисния сценарий за целия прогнозен период. Тези рискове са свързани с динамиката на цените на енергийните суровини и храните на международните пазари, както и с възможността за по-значително от прогнозираното пренасяне върху потребителските цени на по-високите разходи за труд на единица продукция в среда на исторически ниска безработица, което е предпоставка за по-висока от прогнозираната базисна инфлация. Рискове за реализирането на по-висока от прогнозираната инфлация произтичат и от вероятността за по-големи повишения на

регулираните цени през прогнозния период спрямо заложеното в базисния сценарий.

Валутен риск

Този риск е свързан с възможността за обезценка на местната валута.

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

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Неговото влияние се изразява с възможността нетните доходи на компаниите да намалеят вследствие на повишение на лихвените равнища, при които Дружеството финансира своята дейност. Лихвеният риск се включва в категорията на макроикономическите рискове, поради факта, че основна предпоставка за промяна в лихвените равнища е появата на нестабилност във финансовата система като цяло. Този риск може да се управлява посредством балансираното използване на различни източници на финансов ресурс.

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

Рискове, свързани с промени в нормативната уредба

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

Несистематични рискове

Риск от форсмажорни обстоятелства

Форсмажорни обстоятелства са всички природни, политически и други катаклизми (наводнения, земетресения, граждански неподчинения, сблъсъци, стачки и др.), които са с непредвиден характер. Форсмажорни обстоятелства могат да бъдат и грешки и аварии на материалната база от механичен характер, дължащи се на човешка или не системна грешка. Настъпването на такива събития могат да нарушат обичайния ред на Дружеството до отстраняване на причинените щети.

Възможно е да настъпят и форсмажорни обстоятелства, които да имат силно отражение върху цялостната макроикономическа и международна среда. Пример за такъв риск е обявената от световната здравна организация „Пандемия“ от развлият се в края на 2019 г., нов коронавирус Covid-19 (Ковид-19), който бързо се разпространи в целия свят, като Европа е силно засегната.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства и търговски вземания.

Паричните средства в дружеството се влагат в банки от първокласен тип, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска.

По отношение на клиентите, политиката на дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо, съгласно установената политика на дружеството и при индикатори за проблем със събираемостта – се осъществява пряка текуща комуникация със съответния клиент за определяне и стартиране на незабавни мерки за лимитиране на риска от загуби.

Рискове, свързани с дейността на дружеството

Основният риск, свързан с дейността на Дружеството е да не успее да реализира сделки, които да формират положителен резултат от дейността.

Рискове, свързани със стратегията за развитие на дружеството

Бъдещите печалби и икономическа стойност на Дружеството зависят от стратегията, избрана от мениджърския екип на компанията. Изборът на неподходяща стратегия може да доведе до значителни загуби, за това е нужно внимателно анализиране на пазара.

Рискове, свързани с управлението на дружеството

Рисковете, свързани с управлението на дружеството са следните:

- ✓ вземане на грешни решения за текущото управление на инвестициите и ликвидността на фирмата от мениджърския състав на Дружеството;
- ✓ риск от прекомерно нарастване на разходите за управление, водещ до намаляване на общата рентабилност на компанията.

Ценови риск

Дружеството се влияе от специфичен ценови риск. Ценовият риск се изразява в неблагоприятни изменения на цените на предлаганите услуги, както и в промяна на размера на разходите, свързани с извършваните услуги, поддръжка на материалната база и други съпътстващи дейности. Намаляването на пазарните цени на наемите и услугите би довело до намаляване на приходите от дейността, съответно до намаляване на реализирания от Дружеството финансов резултат. Ценовият риск представлява вероятността от намаление стойността на търгуваемите активи в резултат (с възможността за намаляване платежоспособното търсене на продукта) на неблагоприятно изменение на техните пазарни цени.

Риск от затруднение или невъзможност за осигуряване на необходимото за осъществяване на дейността на дружеството финансиране.

Съществува риск от затруднение или невъзможност Дружеството да осигури необходимите допълнителни средства за осъществяване на дейността си. Такова затруднение би възпрепятствало дейността и развитието на Дружеството, а от там и възможността му да изпълнява ангажиментите си.

Риск от невъзможност или затруднение за дружеството да събира вземанията си.

Този риск е сведен до минимум, тъй като всички вземания на Дружеството произтичат от договори, по силата на които, при евентуално неизпълнение се дължи обезщетение на Дружеството.

Риск от сключване на значителни договори извън обичайната дейност на Дружеството.

Към момента няма съществени договори, сключени извън обичайната дейност, които могат да доведат до задължения или права различни от тези възникващи в обичайната му дейност.

Финансов риск

Ръководството следи за цялостния риск и търси начини да неутрализира потенциалните отрицателни ефекти върху финансовите показатели на Дружеството.

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на многообразни финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяната в справедливата стойност на финансовите инструменти под влияние на пазарните лихвени нива и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск от промяна на бъдещите парични потоци в резултат на промяна в пазарните лихвени нива. Програмата на Дружеството за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството.

Ликвиден риск

Това е рискът, произтичащ от невъзможността на Дружеството да посрещне задълженията си по привлечените средства. Той е свързан с ненавременен, частично или пълно неизпълнение на задълженията на Дружеството за изплащане на лихви и главници по заемните му средства.

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства, като и възможности за допълнително финансиране с одобрени вече кредити. Поради динамичната природа на основния тип бизнес, Дружеството има за цел да постигне гъвкавост във финансирането.

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

Механизми за управление и минимизиране на риска

Пазарен дял, ценова политика, извършване на маркетингови проучвания и елементите, очертаващи рамката на управление на отделните рискове, са пряко свързани с конкретни процедури за своевременно предотвратяване и решаване на евентуални затруднения в дейността на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ. Те включват текущ анализ в следните направления:

- ✓ изследвания на развитието на пазара;
- ✓ активно управление на инвестициите в сферата на опериране на Дружеството;
- ✓ цялостна политика по управлението на активите и пасивите на дружеството с цел оптимизиране на структурата, качеството и възвръщаемостта на активите на дружеството;
- ✓ оптимизиране структурата на привлечените средства с оглед осигуряване на ликвидност и намаляване на финансовите разходи на дружеството;
- ✓ ефективно управление на паричните потоци;
- ✓ оптимизиране на разходите за управление и за външни услуги;

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

Управление на риска

Общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати

IX. Информация, изисквана по реда на чл. 247 от Търговския закон;

А. Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на съветите

Членове на Съвета на директорите	Към 31.12.2022 г.	Към 31.12.2021 г.
Николай Панайотов	55 800 лв.	55 800 лв.
Светослав Антонов	29 779 лв.	29 888 лв.
Иван Мънков	30 000 лв.	30 000 лв.

Б. Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството;

Членове на СД	Брой притежавани акции	% от капитала
Николай Панайотов	0 бр.	0 %
Светослав Антонов	0 бр.	0 %
Иван Мънков	0 бр.	0 %

В. Права на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството;

В полза на Съвета на директорите, служителите или трети лица, не са издавани опции за придобиване на акции от дружеството.

Г. Участие на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети;

Иван Георгиев Мънков

1. „Булглас“ ООД, ЕИК: 831205598 – управител

Светослав Богданов Антонов:

Няма други участия.

Николай Белинов Панайотов:

Няма други участия.

Д. Договорите по чл. 240б от ТЗ, сключени през годината;

Няма сключени договори по реда на чл.240б от ТЗ.

Е. Планирана стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството.

Инвестиционните намерения на дружеството са насочени към правилното стопанисване на притежаваните инвестиционни имоти, изпълнение на предвидените ремонтни дейности в притежаваните имоти с цел възможността за реализиране на допълнителни доходи при продажба или отдаване под наем.

Дружеството ще инвестира временно свободните си средства според законодателството.

Дългосрочно дружеството ще инвестира в имоти в различни етапи на завършеност и развитие, от такива във фаза на строеж до имоти с утвърдена оперативна история.

Очаквана инвестиция в компетентност и развитие на персонала

Компетентността е съвкупност от знания, умения и способности за изпълнение на задълженията, произтичащи от целите на дружеството и от конкретно заеманата длъжност. Отговорност на ръководителя на дружеството е да прецени необходимото ниво на компетентност на служителите, както и да осигури подходящи политики и практики в тази област.

✓ Наличие на необходимата компетентност на лицата, заемащи ръководни длъжности, предвид задълженията и отговорностите им;

✓ Осигуряване на възможности за развиване на необходимите знания и умения и на подходящи програми за обучение.

През 2023 г. ще бъде финализирана сделка за закупуване на нови инвестиционни имоти находящи се в гр.София, район Люлин, ж.к.Люлин 7/седем/, ул. „Орион“ № 84 съгласно сключен Предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти.

Очакванията на ръководството са през 2023 г. да бъде финализирана процедурата по изготвяне на Протокол обр. 16 за установяване на годността за ползване на строеж на 2 бр. халета в землището на с.Обеля, район Връбница.

Х. Информация по Приложение № 2 към Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории предоставени услуги, с посочване на техния дял в

приходите от продажби на емитента, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Общият размер на приходите и печалбите на дружеството към 31.12.2022 г. е 912 хил.лв.

№	Приходи от дейността	2022 г.	2022 г.	2021 г.	2021 г.
		хил.лв.	% дял	хил.лв.	% дял
1.	Приходи от аренда и наем на земеделски земи	1	0,11%	1	0,06%
2.	Приходи от наеми на неземеделски имоти	568	62,28%	885	53,19%
3.	Печалба от продажба на инвестиционни имоти	3	0,33%	603	36,24%
4.	Приходи от право на присъединяване към водопровод	-	-	2	0,12%
5.	Приходи от обратно проявление на обезценка	336	36,84%	33	1,98%
6.	Обезщетение от отчуждаване на имоти	-	-	3	0,18%
7.	Нетна печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	-	104	6,25%
8.	Приходи от обезщетение	4	0,44%	33	1,98%
		912	100%	1 664	100%

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/ потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна инвестиращо недвижими имоти.

Съгласно Устава на дружеството недвижимите имоти, придобивани от дружеството, трябва да се намират на територията на Република България, което изключва външни пазари.

Основната част от приходите на дружеството за периода са приходи от наем на и аренда на инвестиционни имоти в размер на 569 хил.лв., приходите които са с дял над 10 на сто от тези приходи са:

Клиент	Ст-ст на приходите, хил.лв.	Дял от приходите	Връзка с емитента
Клиент 1	245	43,03%	Несвързано лице
Клиент 2	116	20,33%	Несвързано лице
Клиент 3	108	18,90%	Несвързано лице
Клиент 4	60	10,55%	Несвързано лице

Приходите от продажба на инвестиционни имоти са 9 355 хил.лв. (нетно печалбата е 3 хил.лв.), приходите които са с дял над 10 на сто от тях са:

Клиент	Ст-ст на приходите, хил.лв.	Дял от приходите	Връзка с емитента
Клиент 1	9 355	100,00%	Несвързано лице

Основен доставчик на Дружеството е „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД (дружество по смисъла на на чл.27 ЗДСИЦДС):

Клиент	Ст-ст на разходите, хил.лв.	Дял от разходите	Връзка с емитента
Доставчик 1	162	71,71%	Несвързано лице

3. Информация за сключени съществени сделки.

Всички съществени сделки, които е сключило дружеството през 2022 г. са посочени в Инвестиционна дейност за 2022 г. (виж раздел I, т.1.Инвестиционна дейност през 2022 г.) по-горе.

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

„Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ няма сключени сделки със свързани лица.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер.

През отчетния период няма събития и показатели с необичаен характер.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово.

През отчетния период няма сделки водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента.

„Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ няма дялови участия и инвестиции в страната и в чужбина, както и инвестиции в дялови ценни книжа в други предприятия.

8. Информация относно сключените от емитента в качеството му на заемополучател, договори за заем.

Информация относно сключените от емитента в качеството му на заемополучател, договори за заем е посочена в **раздел I, т.4. Информация относно сключен облигационен заем.**

9. Информация относно сключените от емитента, в качеството им на заемодатели, договори за заем.

През отчетния период дружеството няма сключени договори за заем в качеството му на заемодател.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През 2021 г. със средствата набрани от облигационната емисия са извършени ремонти и подобрения в собствени имоти, съгласно заложеното в Предложението за записване на корпоративни облигации.

През 2022 г. Дружеството е погасило предсрочно целия размер на облигационния заем и е уредило всички задължения към облигационерите.

Емисията облигации с ISIN BG2100011191 е deregистрирана от „Централен депозитар“ АД с Акт за deregистрация и е отписана от водения от Комисията за финансов надзор регистър по чл.30, ал.1, т.3 от Закона за Комисията за финансов надзор.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Дружеството няма публикувани прогнози за постигане на финансови резултати за 2022 г.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси.

Политиката относно управлението на финансовите ресурси касае способността да:

- ✓ Изпълнява задълженията си навременно;
- ✓ Реализира добра събираемост на вземанията;
- ✓ Генерира приходи, съответно и печалба;
- ✓ Финансира приоритетно ключови инвестиционни проекти;
- ✓ Инвестиция в рентабилни проекти;

Политиката относно управлението на финансовите ресурси отчита влиянието на ключови фактори като:

- Междуфирмените вземания и задължения;
- Конкурентноспособността на дружеството;
- Взаимоотношения с финансови институции;
- Развитие на международните отношения;

Политиката относно управлението на финансовите ресурси включва следните принципи:

- ✓ Спазване на действащото законодателство;
- ✓ Мониторинг на ключови финансови показатели;
- ✓ Обезпечаване на мениджмънта с финансово-счетоводна информация за вземане на управленски решения;
- ✓ Своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на дружеството при възможно най-изгодни условия;
- ✓ Ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси;
- ✓ Управление на капитала и активите на дружеството;
- ✓ Финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на дружеството;

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения.

„Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ е поел инвестиционни ангажименти във връзка с извършване на текущи ремонтни дейности и подобрения на няколко инвестиционни имота:

- ✓ В имота находящ се в гр. София, землището на с. Обеля:

- Изграждане на трасе за доставка на ел. енергия и полагане на захранващ кабел до трафопост;

✓ Създаване на условия за експлоатация на придобити имоти в с. Герман, с. Долни Богров и гр.Бургас, местност Курт Тепе;

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента.

През отчетния период няма настъпили промени в основните принципи за управление на дружеството.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

В „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ е изградена система за вътрешен контрол, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата за вътрешен контрол се изгражда и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление.

Системата за вътрешен контрол е съобразена с мащабите и вида на дейността и е разработена с цел да адресира бизнес рисковете, които застрашават постигането на която и да е било от целите на предприятието, свързани с:

- ✓ надеждността на финансовото отчитане на предприятието;
- ✓ ефективността и ефикасността на неговата дейност;
- ✓ спазване от страна на предприятието на приложимите закони и нормативни разпоредби.

Основните характеристики на системата за вътрешен контрол по отделни компоненти на вътрешния контрол са следните:

1. Контролна среда:

- изградена на базата на почтеност и етично поведение;
- наличие на опитно ръководство с пряко участие в бизнес процесите на дружеството и критичен преглед на дейността;
- организационната структура е съобразена с естеството на бизнеса и осигурява разделение на отговорностите;
- нивата на компетентност са съобразени с конкретните позиции;
- йерархичност и ясни правила, права, задължения и нива на докладване;
- политиката на делегиране на правомощия и отговорности;

- политиките и практиките по отношение на човешките ресурси е адресирана към назначаване на компетентни и надеждни служители.

2. Управление на риска – неформален процес за идентифициране, оценяване и контролиране на потенциалните събития или ситуации, които могат да повлияят негативно върху постигането на целите на Дружеството чрез пряко участие на Съвета на директорите в дейността на дружеството;

3. Контролни дейности – преобладаващо ръчни контролни дейности, насочени към минимизирането на риска и увеличаване на вероятността целите и задачите на Дружеството да бъдат постигнати. Такива са процедурите за:

- одобрение и разрешение при вземане на решения (оторизация);
- предварителен контрол за законосъобразност, осъществяван от изпълнителния директор непосредствено преди полагане на подпис за взето решение;
- пълно, вярно, точно и своевременно осчетоводяване на всички операции (обработка на информацията);
- оперативен контрол и преглед на резултатите от работата, осъществяван ежедневно от изпълнителния директор при възлагането и изпълнението на работата;
- разделение на задълженията.

4. Информация и комуникация – наличие на ефективни и надеждни информационни и комуникационни системи, осигуряващи събиране и разпространение на пълна, надеждна и достоверна информация, хоризонтална и вертикална комуникация от и до всички нива, както и навременна система за отчетност.

5. Мониторинг – има изградена система за текущо наблюдение и оценка на контролите, като при констатирани отклонения се предприемат оздравителни и корективни мерки пряко от Съвета на директорите.

„Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ прилага правила и процедури, регламентиращи ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от дружеството. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

Политиката по управлението на рисковете се прилага интегрирано и съобразно с всички останали политики и принципи, регламентирани във вътрешните актове на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През отчетната финансова година не са настъпило промени в управителните и надзорните.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента.

Информация за размера на възнагражденията има посочена в точка IX. Информация, изисквана по реда на чл. 247 от Търговския закон, А. Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на съветите;

Дружеството няма политика да разпределя непарични възнаграждения, няма разпределени условни или разсрочени възнаграждения, няма дължими суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента.

Членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав не притежават акции на емитента.

19. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

На ръководството на дружеството не са известни договорености, които да доведат до бъдещи промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

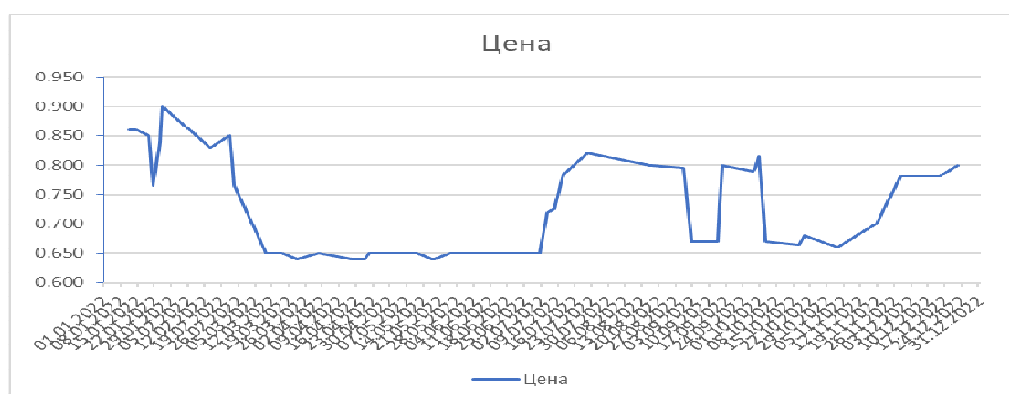
21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

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

22. Нефинансова декларация по чл.41 от Закона за счетоводството.

„Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ е предприятие от обществен интерес, но към 31 декември 2022 год. не надвишава критерия за среден брой на служители през финансовата 2022 година от 500 души, поради което не изготвя нефинансова декларация за 2022 г.

23. Промени в цената на акциите на дружеството.



XI. Информация по Приложение № 3 към Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар.

1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Капиталът на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ е в размер на 15 008 125 (петнадесет милиона осем хиляди, сто двадесет и пет) броя акции с номинална стойност 1 лв. С вписване в Търговски регистър от 24.11.2016 г. капиталът на дружеството е 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. 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 31.12.2022 г.		Към 31.12.2021 г.	
	Право на глас	%	Право на глас	%
Пряко				
УПФ Бъдеще	1 035 000	6,90%	1 035 000	6,90%
ППФ Бъдеще	1 049 006	6,99%	852 006	5,68%
УПФ Топлина	1 033 000	6,88%	1 033 000	6,88%
ППФ Топлина	970 000	6,46%	970 000	6,46%
БТФ ЕФ Принципал ETF	-	-	1 259 250	8,39%
ДФ ЕФ Репид	1 147 300	7,64%	1 267 300	8,44%
ДФ Актива Високодоходен Фонд	-	-	829 194	5,52%
Непряко				
ДФ Бъдеще, ППФ Бъдеще, УПФ Бъдеще	2 512 153	16,74%	2 005 076	13,37%
ДФ Съгласие, УПФ Съгласие	1 305 184	8,70%	1 185 184	7,90%
ДФ Компас Евростабилност, ДФ Компас Прогрес, ДФ Компас Стратегия	-	-	788 900	5,26%
БТФ ЕФ Принципал ETF, ДФ "ЕФ Принципал", ДФ "ЕФ Репид", НДФ "ЕФ Потенциал"	1 884 050	12,55%	2 696 050	17,96%
УД "Актива Асет Мениджмънт" АД, БТФ "Актива балансиран ETF", ДФ "Актива Високодоходен фонд"	1 339 260	8,92%	1 532 260	10,20%
ДФ Инвест Класик, ДФ Инвест Актив	751 429	5,00%	751 429	5,00%

УПФ Топлина, ППФ Топлина	2 003 000	13,34%	2 003 000	13,34%
ДПФ "ЦКБ-СИЛА", УПФ "ЦКБ-СИЛА"	889 901	5,93%	-	-

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

„Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ няма акционери със специални контролни права.

4. 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“ АД СИЦ не разполага с информация относно споразумения между акционерите, както и за такива, които могат да ограничат прехвърлянето на акции или правото на глас.

5. Съществени договори на дружеството, които пораждаат 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, обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, воденето и съхраняването на 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.

Към датата на подаване на отчета „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ има сключен Договор от 01.01.2013 г. за извършване на дейност като дружество по чл.27 от ЗДСИЦДС, с „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД, и Договор за депозитарни услуги от 10.04.2013 г. с „Юробанк България“ АД.

XII. Информация по чл.20, ал.1, т.1 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар.

1. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

Всички извършени строежи, ремонти и подобрения на инвестиционните имоти, които е осъществило дружеството през 2022 г. са подробно описани в инвестиционната дейност за 2022 г. (виж раздел I, т.1.3) по-горе.

2. Относителния 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.

Н по ред	Несъбрани вземания от дейността	Към 31.12.2022 г. в хил.лв.	% спрямо общата стойност на вземанията към 31.12.2022 год.
1	Неплатени наеми, нетно от обезценки	405	82,99%
2	Неплатени лизингови вноски	0	0,00 %
3	Неплатени арендни вноски	0	0,00 %
	Неплатени общо	405	
	Обща стойност на вземанията към 31.12.2022 г., нетно от обезценки	488	

XIII. Разкриване на информация по чл.31 от ЗДСИЦДС

1. Информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти.

(оповестяване по чл.31, ал.1, т.1 от ЗДСИЦДС)

Всички закупени недвижими имоти са предназначени за отдаване под наем, за управление или продажба. Към 31.12.2022 г. портфейла от инвестиционни имоти включва:

	Стойност в хил.лв.	Дял в общия размер на ИИ
Отдадени под наем ИИ	9 086	68,17 %
Други ИИ	4 329	31,83 %
Общо ИИ	13 329	100.00%

Към 31.12.2022 г. дружеството е получило :

- 47,60 % от дължимите наеми за 2022 г. и
- 84,50 % от дължимите наеми към 31.12.2021 г.

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти.

(оповестяване по чл.31, ал.1, т.2 от ЗДСИЦДС)

Виж раздел I т.1 – Инвестиционна дейност през 2022 г.

3. Дял на активите на дружеството със специална инвестиционна цел инвестиращо в недвижими имоти в резултат на дейността по покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им

(оповестяване на информация по чл.31, ал.1, т.3 от ЗДСИЦДС за спазване на изискванията на чл.5, ал.7 от ЗДСИЦДС - най-малко 70 на сто от активите на дружеството със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, към края на всяко тримесечие следва да бъде в резултат на дейността по чл.5, ал. 1, т. 2)

	Стойност в хил.лв.	Дял в общия размер на ИИ
Инвестиционни имоти	13 329	76,66 %
Други активи	4 058	13,34 %
Общо активи	17 387	100,00 %

4. Дял от brutните приходи за съответната финансова година на дружество със специална инвестиционна цел инвестиращо в недвижими имоти в резултат на дейността по покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

(оповестяване на информация по чл.31, ал.1, т.3 от ЗДСИЦДС за спазване на изискванията на чл.5, ал.9 от ЗДСИЦДС - Най-малко 70 на сто от brutните приходи за съответната финансова година на дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, следва да бъде в резултат на дейността по чл.5, ал. 1, т. 2.)

Реализираните приходи от наем и продажба на инвестиционни имоти в размер на 9 924 хил.лв., представляват 96,68% от всички приходи.

5. Информация във връзка с допустимите инвестиции по чл.25, ал.1-5 от ЗДСИЦДС.

(оповестяване на информация по чл.31, ал.1, т.3 от ЗДСИЦДС за спазване на изискванията на чл.25, ал.1-5 от ЗДСИЦДС)

✓ „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ не е инвестирало свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка;

✓ Дружеството не е инвестирало в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка;

✓ Дружеството не е инвестирало в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти;

✓ Дружеството не е инвестирало в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС;

✓ Дружеството не е инвестирало в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;

6. Информация във връзка с общите ограничения по чл.26 ал.1 и ал.2 от ЗДСИЦДС.

(оповестяване на информация по чл.31, ал.1, т.3 от ЗДСИЦДС за спазване на изискванията на чл.26, ал.1 и ал.2 от ЗДСИЦДС)

✓ „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ не е обезпечило чужди задължения и не е предоставило и получило заеми от лица, различни от банки;

✓ Подробна информация за емитираните дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар е посочена в **I. Обективен преглед на развитието и резултатите от дейността т.4. Информация относно сключен облигационен заем;**

✓ През 2022 г. „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ няма взети банкови кредити;

7. Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави

(оповестяване на информация по чл.31, ал.1, т.4 от ЗДСИЦДС)

Дружеството няма недвижими имоти на територията на друга държава членка.

8. Подробна справка за преобразуване на финансовия резултат по чл.29, ал.3 по ЗДСИЦДС

(оповестяване на информация по чл.31, ал.3 от ЗДСИЦДС)

Нормативно изискване	Финансов резултат на "Булленд Инвестмънтс" АДСИЦ за периода: 01.01.2022 - 31.12.2022 г.	Стойност в лева
	счетоводна печалба	
	счетоводна загуба	-232 986.03 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;	
	увеличение	157 118,54 лв.
	Намаление	-67 835,51 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;	
	увеличение	296 202,00 лв.
	намаление	-2 602,67 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) продажната цена на недвижимия имот	
	увеличение	
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност	
	увеличение	1 315 631,41 лв.
	намаление	-181 537,68 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 4 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	

чл. 29, ал. 3, т. 5 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 6 от ЗДСИЦДС	Намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС, невключени в отчета за всеобхватния доход;	
чл. 29, ал. 3, т. 7 от ЗДСИЦДС	Намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС;	
	Сума за разпределяне на дивидент;	1 283 990,06 лв.
	Годишен дивидент - не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.	1 155 591,05 лв.
	Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	16 131 950,72 лв.
	Капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав съгласно чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	17 118 669,05 лв.
чл. 247а, ал. 3 от ТЗ	Коригиран размер на годишния дивидент, в съответствие с чл. 247а, ал. 3 от Търговския закон: Плащанията на дивидент се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и другите фондове на дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокритите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които	

	дружеството е длъжно да образува по закон или устав.	
--	--	--

9. Информация за притежаване дялове или акции в трети лица по чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС

(оповестяване на информация по чл.31, ал.4 от ЗДСИЦДС)

Дружеството не притежава дялове или акции в трети лица по чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС.

10. Информация във връзка с изискванията при учредяване или придобиване на участие в специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС.

(оповестяване на информация по чл.31, ал.5 от ЗДСИЦДС)

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ не участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции в търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

11. Информация за придобити земеделски земи.

(оповестяване на информация по чл.31, ал.7 от ЗДСИЦДС)

През 2022 г., „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ не е придобило земеделски земи.

XIV. Оповестяване на друга информация определена с наредба.

Вътрешната информация, оповестена от „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ, можете да намерите в профила на компанията в www.x3news.com, както и на интернет страницата на дружеството www.bulland.bg.

14.03.2023 г.

Изпълнителен директор:
Николай Панайотов

ДОКЛАД ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АД СИЦ ЗА 2022 г.

Изготвен на основание чл. 12 от Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията.

С решение на Общото събрание на дружеството от 30.09.2020 г. е приета Политика за възнагражденията, разработена съгласно чл.116в, ал.1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа в съответствие с Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията.

Настоящият доклад се представя на Общото събрание на акционерите на дружеството и отразява начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през 2022 г. Тя отразява фактическото прилагане на критериите за формиране на възнагражденията на членовете на СД на дружеството, залегнали в приетата Наредба № 48 на КФН от 20.03.2013 г. Целта е привличане и задържане на квалифицирани и лоялни членове на СД, които да работят мотивирано и в интерес на дружеството и акционерите, като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията;

Политиката на възнагражденията на „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ е разработена от Съвета на директорите на дружеството в съответствие с нормативните изисквания и Устава на дружеството. При разработването ѝ не са ползвани външни консултанти.

Решение за определяне на възнаграждението на членовете на СД се взема от Общото събрание на акционерите на Дружеството, чрез утвърждаване на Политиката за възнагражденията на членовете на СД.

През 2022 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.

2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи;

Членовете на Съвета на директорите на дружеството получават само постоянно възнаграждение. Постоянното месечно възнаграждение обхваща договореното месечно възнаграждение, до две допълнителни фиксирани месечни възнаграждения по повод национални празници, както и ползвания социален пакет или програма, приложим общо за цялото дружество.

Постоянното възнаграждение може да не бъде изплатено при неизпълнение на поставените инвестиционни цели в устава на дружеството и/или при финансови затруднения.

В случай, че членовете на Съвета на директорите получават променливо възнаграждение, същото се одобрява от ОСА, заено с обективни и измерими критерии, включително нефинансови такива.

3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството;

Не се предвижда предоставяне на възнаграждение на членовете на Съвета на директорите на дружеството под формата на акции на дружеството, опции върху акции, или други права за придобиване на акции, поради което не са разработени и свързани с това критерии за постигнати резултати.

4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати;

Съгласно приетата програма за възнагражденията, получените от членовете на Съвета на директорите възнаграждения за отчетната 2022 г. са твърди (постоянни) като не се основават на критерии за постигнати резултати. В тази връзка методи за преценка изпълнението на постигнатите резултати не са прилагани.

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати;

Изплатеното през 2022 г. възнаграждение на членовете на СД е постоянно. Не е налице зависимост между възнаграждението и постигнатите резултати.

6. Информация относно основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения;

През 2022 г. Дружеството не е прилагало схема на изплащане на бонуси и/или допълнителни възнаграждения.

На членовете на СД е предоставена допълнителна здравна застраховка.

7.Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на съответния член на управителен или контролен орган за съответната финансова година, когато е приложимо;

Дружеството не прилага схема за допълнително доброволно пенсионно осигуряване по отношение на Съвета на директорите.

8.Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения;

През 2022 г. Дружеството не е изплащало променливи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, поради което не е налична такава информация.

9.Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите;

В договорите на членовете на Съвета на директорите и в политиката за възнаграждения не са предвидени обезщетения при предсрочно прекратяване на договора на член на Съвета на директорите, в т.ч. плащания, свързани със срок на предизвестие при прекратяване на договора или плащания, предвидени в клауза, забраняваща извършването на конкурентна дейност след прекратяване на договора, схеми за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и други подобни.

По тази причина не е приложима информация за такива обезщетения.

10.Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции;

Дружеството не предвижда предоставяне на възнаграждение на членовете на Съвета на директорите на дружеството под формата 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.

11.Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10;

Дружеството не следва такава политика, тъй като не предвижда такъв вид възнаграждения.

12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване;

Информация относно договорите на членовете на Съвета на директорите е предствена по-долу:

12.1. СВЕТОСЛАВ АНТОНОВ – Член на Съвета на директорите

- а. Срок на договора – до изтичане на мандата;
- б. Срок 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. Договорено брутно месечно възнаграждение – 2 500.00 лв.;
- д. Право на допълнително годишно възнаграждение в зависимост от финансовите резултати на дружеството – по решение на Общото събрание.

12.2. ИВАН МЪНКОВ – Член на Съвета на директорите

- а. Срок на договора – до изтичане на мандата;
- б. Срок 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. Договорено брутно месечно възнаграждение – 2 500.00 лв.;
- д. Право на допълнително годишно възнаграждение в зависимост от финансовите резултати на дружеството – по решение на Общото събрание.

12.3. НИКОЛАЙ ПАНАЙОТОВ – Изпълнителен член на Съвета на директорите

- а. Срок на договора – до изтичане на мандата;
- б. Срок 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. Договорено брутно месечно възнаграждение – 4 650.00 лв.;
- д. Право на допълнително годишно възнаграждение в зависимост от финансовите резултати на дружеството – по решение на Общото събрание.

е.Право на допълнително месечно възнаграждение в зависимост от постигнатите резултати и/или завишен обем на текущите задължения – по решение на Съвета на директорите.

13.Пълния размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година;

Пълен размер на възнаграждението и на другите материални стимули за 2022 г. на всички членове на Съвета на директорите е в размер на 115 578,68 лв.

Извън посочените възнаграждения, членовете на СД, са получили допълнителна здравна застраховка.

14.Информация относно възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ за определен период през 2022 г.

а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година;

Член на Съвета на директорите	Позиция	Възнаграждение в лева
Николай Панайотов	Изпълнителен член на Съвета на директорите от 26.07.2019 г.	55 800,00
Иван Мънков	Член на Съвета на директорите от 10.12.2012 г.	29 778,68
Светослав Антонов	Член на Съвета на директорите от 10.12.2012 г.	30 000,00

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група;

Дружеството не е част от икономическа група, поради което членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения и други материални и нематериални стимули от други дружества от група.

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им;

Няма лице, член Съвета на директорите, което да е получило възнаграждение под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси от „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ.

През 2022 г. няма случаи при които лицата натоварени с функции по управление, надзор или контрол да са получили допълнително (променливо)

възнаграждение обвързано с резултатите на дейността под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси.

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор;

В договорите за управление и надзор, няма договореност за изплащане на допълнителни суми в случай на предоставени услуги, от лицето извън обичайните му функции. В тази връзка такива предоставени допълнителни услуги не са извършвани, съответно не са изплащани.

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година;

През годината на членовете на СД не са плащани и/или начислявани обезщетения по повод прекратяване на функциите им.

е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д";

Членовете на СД не са получавали непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д".

ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите;

През годината на членовете на СД не са предоставяни заеми и гаранции от Дружеството. На същите е предоставена допълнителна здравна застраховка.

15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:

а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;

б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;

в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година;

Съгласно действащата през годината Политика за възнагражденията на членовете на СД не е предвидена възможност за предоставяне на опции върху акции, акции на Дружеството или други схеми за стимулиране въз основа на акции и такива не са изплащани или предоставяни.

16.Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа на пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне;

Показатели в лева/Година	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Възнаграждение на всички членове на СД	115 579	115 688	109 702	95 653	107 875	108 000
Брой на лицата членове на СД	3	3	3	3	3	3
Среден размер на възнаграждение на 1 лице от СД	38 526	38 563	36 567	31 884	35 958	36 000
Възнаграждения на служителите в дружеството, които не са директори	62 307	55 714	53 396	27 293	10 200	12 040
Средно-списъчен брой на служителите в дружеството, които не са директори	2	2	2	2	1	2
Среден размер на възнагражденията на 1 лице от служителите в дружеството, които не са директори	31 154	27 857	26 698	13 647	10 200	6 020
Възнаграждения на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори	133 697	127 114	121 228	37 493	20 400	27 760
Средно-списъчен брой на служителите в дружеството, които не са директори	2	2	2	2	1	2
Среден размер на възнагражденията на 1 лице на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори	66 848	63 557	60 614	18 747	20 400	13 880
Нетен финансов резултат на дружеството	-232 986	387 177	575 961	445 823	-571 017	479 960
Годишно изменение в проценти						
Среден размер на възнаграждение на 1 лице от СД	-0,09%	5.46%	14.69%	-11.33%	-0.12%	0.00%
Среден размер на възнагражденията на 1 лице от служителите в дружеството, които не са директори	11,84%	4.34%	95.64%	33.79%	69.44%	-6.87%
Среден размер на възнагражденията на 1 лице на основа пълно работно време	5,18%	4.85%	223.33%	-8.10%	46.97%	-11.35%

на служителите в дружеството, които не са директори						
Нетен финансов резултат на дружеството	- 160,18%	-32,78%	29.19%	- 178.08%	- 218.97%	- 164.12%

17. Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливо възнаграждение;

В политиката по възнагражденията са приети условия за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливо възнаграждение в случай, че такова се получава.

Съгласно програмата за прилагане на възнагражденията за 2022 г. не са изплащани променливи възнаграждения под каквато и да е форма, поради, което не са упражнени възможностите за връщане на променливо възнаграждение.

18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на Политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл.11, ал.13, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени;

Политиката за възнагражденията не предвижда отклонения от процедурата за прилагането ѝ във връзка с извънредни обстоятелства по чл.11, ал.13, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени.

Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период.

Дружеството приема да следва залегналите в настоящата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите правила, относно изплащането възнаграждения за по-дълъг период - до края на мандата. Управляващите считат, че залегналите в политиката критерии за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни, с оглед постигнатите финансови резултати през отчетния период. Членовете на СД приемат, че при рязка промяна във финансово стопанските показатели, независимо дали ще бъдат във възходяща или низходяща посока, Програмата за определяне на възнагражденията ще бъде преразгледана и отразените в нея промени ще бъдат приети по надлежен ред.

Информация за отправени препоръки по предходния доклад за възнагражденията и оповестяване по какъв начин са взети предвид тези препоръки.



По предходния доклад за възнагражденията не са отправяни препоръки от акционер или негов представител участващ в редовното общо събрание на „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЕНТС“ АД СИЦ, поради което няма какво да се докладва по отношение на такава информация.

Към датата на изготвяне на доклада, Съветът на директорите не е предлагал промени в приетата и утвърдена от Общото събрание на акционерите Политика за възнагражденията.

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

14.03.2023 г.

Изпълнителен директор:
Николай Панайотов

**Декларация за корпоративно
управление
по чл.100н, ал.7, т.1 от ЗППЦК
на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ**

1. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

„Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление, приет от Националната комисия за корпоративно управление (НККУ) и одобрен от Комисията за финансов надзор като кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) с Решение № 850-ККУ от 25.11.2021 г.

2. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 2 от ЗППЦК

Възнаграждението на изпълнителното ръководство, определено в договора за управление няма променлива компонента. Членовете на съвета на директорите на дружеството получават само постоянно възнаграждение. 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. 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.

Структурата на СД е в съответствие с чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК, но поради спецификата на дейността на дружество със специална инвестиционна цел, възнаграждението на независимия член не може да бъде определено на база контролни функции и участие в заседания.

Членовете на Съвета на директорите на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ получават само фиксирано месечно възнаграждение. При възможност дружеството изплаща на членовете на съвета на директорите до две допълнителни фиксирани месечни възнаграждения по повод национални празници. Размерът на всяко възнаграждение се определя от общото събрание на акционерите при спазване на устава на дружеството. С приетите на 30.09.2020 г. от ОСА на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ изменения в Политиката за възнагражденията се предвижда възможност в бъдеще общото събрание да определи и променливо (допълнително) възнаграждение за членовете на съвета на директорите под формата на премии, бонуси, материални стимули, тантиеми въз основа на обективни и измерими критерии,

които ще бъдат конкретно формулирани, ако общото събрание на акционерите одобри изплащането на променливо възнаграждение.

Дружеството спазва стриктно нормативната уредба и добрите практики по отношение на разкриването на информация. Всяка промяна в процеса на разкриване на информация, която се налага поради възникнали конкретни обстоятелства и причини, подлежи задължително на предварително одобрение от ръководството на компанията. През 2022 г. няма промяна в процеса на разкриване на информация.

Съветът на директорите има Правила за работа, които не съдържат етични аспекти. На 10 ноември 2017 г. с решение на Съвета на директорите бе приет Етичен кодекс, който урежда стандартите на бизнес поведение на членовете на ръководните органи на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ и за предотвратяване на злоупотреба с вътрешна информация. Етичният кодекс има за цел създаване и спазване на стандарти за бизнес-поведение от страна на лицата, заемащи ръководни длъжности в „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ (членовете на Съвета на директорите) и предотвратяване на злоупотреби с вътрешна информация. Крайна цел на спазването на Етичния кодекс е утвърждаването на ефективно и прозрачно корпоративно управление на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ в интерес на неговите акционери. Всички членове на Съвета на директорите са запознати с нормите на този Етичен кодекс срещу подпис. Спазването на Етичните правила представлява част от задълженията им по длъжностна характеристика, съответно по договорите им за управление. Членовете на Съвета на директорите са длъжни да прилагат в ежедневната си работа нормите и стандартите на поведение, регламентирани в Етичните правила, да спазват приложимите закони, подзаконови нормативни актове, указанията на Комисията за финансов надзор и всички приложими към дейността им вътрешни процедури и правила, приети от Дружеството.

Ръководството на дружеството няма писмени правила за организирането и провеждането на общите събрания, но ръководството на дружеството следва стриктно изискванията на действащата нормативна уредба и устава на дружеството относно срокове и съдържание на материалите към дневния ред за заседание на ОСА. Поканата за ОСА се изготвя с максимална детайлност и съобразно нормативните изисквания, като се посочват всички от предлаганите решения, като по този начин всеки акционер може да се запознае предварително от момента на нейното публично оповестяване.

Всяка съществена периодична и инцидентна информация се разкрива незабавно. Дружеството е съобщило дейността си с действащата национална нормативна уредба, както и с европейската правна рамка с пряко приложение.

Спазването на препоръките, залегнали в Националния кодекс за корпоративно управление, води до укрепване на доверието и доброто име на Дружеството, предотвратяване на непрофесионално поведение, незаконни

действия и корупция. Кодексът въплъщава стандартите за добро корпоративно управление и отразява ценностите – законност, отговорност, професионализъм, предприемчивост, лоялност, прозрачност, почтеност, безпристрастност, работа в екип и партньорство, бързи и положителни реакции в интерес на акционерите и Дружеството, равнопоставено третиране на акционерите. Нов аспект в корпоративното управление и добрите практики, който в последните години излиза на преден план и е добавен в НККУ при последната му актуализация от 2021 г., е темата за устойчиво развитие чрез постигане на баланс между социалните и екологичните принципи. Устойчивото развитие има за цел да отговори на потребностите на настоящото поколение, без да излага на риск способността на бъдещите поколения да посрещат собствените си нужди.

Към настоящия момент дружеството няма приета писмена политика за устойчиво развитие, която да обхваща всички теми, свързани с постигането на баланс между развитието на дружеството и икономическото, социалното и екологосъобразното развитие на средата, в която то функционира. Досега за „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ не са възниквали проблемни казуси, свързани с корупционни практики, нарушаване правата на човека или неекологосъобразни дейности от страна на дружеството или негови контрагенти. Корпоративното ръководство не толерира и не допуска подобни практики в своята дейност и се ангажира да разработи и приеме политика и конкретни правила, с което да гарантира постигане на заложените цели.

3. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 3 от ЗППЦК

В „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ е изградена система за вътрешен контрол, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата за вътрешен контрол се изгражда и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление.

Системата за вътрешен контрол е съобразена с мащабите и вида на дейността и е разработена с цел да адресира бизнес рисковете, които застрашават постигането на която и да е било от целите на предприятието, свързани с:

- надеждността на финансовото отчитане на предприятието;
- ефективността и ефикасността на неговата дейност;
- спазване от страна на предприятието на приложимите закони и нормативни разпоредби.

Основните характеристики на системата за вътрешен контрол по отделни компоненти на вътрешния контрол са следните:

1. Контролна среда:

- изградена на базата на почтеност и етично поведение;
- наличие на опитно ръководство с пряко участие в бизнес процесите на дружеството и критичен преглед на дейността;
- организационната структура е съобразена с естеството на бизнеса и осигурява разделение на отговорностите;
- нивата на компетентност са съобразени с конкретните позиции;
- йерархичност и ясни правила, права, задължения и нива на докладване;
- политиката на делегиране на правомощия и отговорности;
- политиките и практиките по отношение на човешките ресурси е адресирана към назначаване на компетентни и надеждни служители.

2. Управление на риска – неформален процес за идентифициране, оценяване и контролиране на потенциалните събития или ситуации, които могат да повлияят негативно върху постигането на целите на Дружеството чрез пряко участие на Съвета на директорите в дейността на дружеството;

3. Контролни дейности – преобладаващо ръчни контролни дейности, насочени към минимизирането на риска и увеличаване на вероятността целите и задачите на Дружеството да бъдат постигнати. Такива са процедурите за:

- одобрение и разрешение при вземане на решения (оторизация);
- предварителен контрол за законосъобразност, осъществяван от изпълнителния директор непосредствено преди полагане на подпис за взето решение;
- пълно, вярно, точно и своевременно осчетоводяване на всички операции (обработка на информацията);
- оперативен контрол и преглед на резултатите от работата, осъществяван ежедневно от изпълнителния директор при възлагането и изпълнението на работата;
- разделение на задълженията.

4. Информация и комуникация – наличие на ефективни и надеждни информационни и комуникационни системи, осигуряващи събиране и разпространение на пълна, надеждна и достоверна информация, хоризонтална и вертикална комуникация от и до всички нива, както и навременна система за отчетност.

5. Мониторинг – има изградена система за текущо наблюдение и оценка на контролите, като при констатирани отклонения се предприемат оздравителни и корективни мерки пряко от Съвета на директорите.

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ прилага правила и процедури, регламентиращи ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от дружеството. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

Политиката по управлението на рисковете се прилага интегрирано и съобразно с всички останали политики и принципи, регламентиращи във вътрешните актове на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ.

4. Информация по чл. 10, параграф 1, букви „в“, „г“, „е“, „з“ и „и“ от директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и съвета от 21 април 2004 относно предложенията за поглъщане, съгласно разпоредбата на чл. 100н, ал. 8, т.4 от ЗППЦК

- „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ няма значими преки или косвени акционерни участия по смисъла на чл.85 от Директива 2001/34/ЕО;
- „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ няма акции, които да дават специални права на контрол;
- Не са налице ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа във връзка с акциите, издадени от „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ;
- Правилата за избор на членове на Съвета на директорите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ са уредени в Устава на дружеството;
- Правомощията на членовете на Съвета на директорите „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ са уредени в устава на дружеството;

5. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 5 от ЗППЦК

Дружеството се управлява от **Съвет на директорите**, в следния състав:

1. Иван Георгиев Мънков – Председател на СД
2. Светослав Богданов Антонов – Заместник-председател на СД
3. Николай Белинов Панайотов – Изпълнителен член на СД.

Към 31.12.2022 г. „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ се представлява и управлява от изпълнителния директор Николай Белинов Панайотов.

Съветът на директорите се ръководи в своята работа от устава и другите вътрешни устройствени актове, изискванията на закона и в защита на акционерите и всички заинтересовани лица.

Одитен комитет

Работата на Съвета на директорите се подпомага от Одитен комитет. Неговата дейност е в съответствие с одобрен от Общото събрание Статут на Одитния комитет. За резултатите от своята дейност Одитният комитет се отчита ежегодно пред Общото събрание на акционерите. Настоящият състав на Одитния комитет е избран на редовно общо събрание на акционерите (ОСА) на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ, проведено на 26.06.2017 г. На същото ОСА е одобрен и Статута на Одитния комитет на предприятието по смисъла на чл. 107, ал. 7 от Закона за независимия финансов одит като са утвърдени Правила за неговата работа. На свое заседание, проведено на 30.09.2020 г., общото събрание на акционерите на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ прие нов статут/Правила за работа на Одитния комитет и избра нов член като удължи мандата на останалите двама членове за още пет години.

Членове на Одитния комитет са:

1. Ива Гарванска-Софиянска – Председател
2. Галя Александрова Георгиева – Независим член
3. Светослав Богданов Антонов – Член

6. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 6 от ЗППЦК

„Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ не прилага политика на многообразие по отношение на членовете на Съвета на директорите на дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит. Членовете на Съвета на директорите се избират от Общото събрание на акционерите. Водещи фактори са квалификация, управленски умения, компетентност, професионален опит в конкретната сфера на дейност и постигнатите резултати.

Настоящата декларация за корпоративно управление е неотменна част от Годишния доклад за дейността на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ, който е приет на заседание на Съвета на директорите на дружеството.

Дата 14.03.2023 г.

Изпълнителен директор:
Николай Панайотов

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК

Долуподписаните,

1. Николай Белинов Панайотов – Изпълнителен директор на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ;
2. Веселина Георгиева Михайлова – Гл.Счетоводител на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ;

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:

1. Комплектът годишни финансови отчети за 2022 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и загубата на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ;
2. Годишният доклад за дейността на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ за 2022 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: 14.03.2023 г., гр. София

Декларатори:

Николай Белинов Панайотов

Веселина Георгиева Михайлова

До
акционерите
на "БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС" АДСИЦ,
гр.София

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2022г. 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 2022г. и (за) 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 Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) 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.

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.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Инвестиционни имоти – оценяване по справедлива стойност (приложение 5 към финансовия отчет) <i>Балансовата стойност на инвестиционните имоти е 13 329 хил.лв. към 31.12.2022г.</i> <i>Последващата оценка на инвестиционните имоти е по модела на справедливите стойности, при който се изискват съществени преценки от страна на Ръководството. Политиката на дружеството е да ангажира външни оценители за определяне на справедливата стойност, които прилагат техники за оценяване, използващи както наблюдавани, така и ненаблюдавани входящи данни, информация за които е оповестена в приложение 5.3. на финансовия отчет.</i> <i>Поради съществеността на инвестиционните имоти (представляващи 77 % от всички активи на Дружеството) и присъщата несигурност при оценяването, ние сме определили тази област като ключов одиторски въпрос.</i>	<i>В тази област, нашите одиторски процедури включиха:</i> - <i>Оценка на обективността, независимостта и компетентността на външните оценители, ангажирани от Дружеството;</i> - <i>Привличане на експерт оценител на недвижими имоти за критичен анализ на основните предположения и уместността на използваните методи/техники за оценка;</i> - <i>Тестване на ключови входящи данни за оценка на тяхната точност, надеждност и пълнота чрез преглед на наличната пазарна информация и сравнителен анализ;</i> - <i>Оценка на адекватността и пълнотата на направените оповестявания, свързани с последващата оценка на инвестиционните имоти.</i>
Оценка на вземания от клиенти <i>Както е оповестено в Приложение 8 към финансовия отчет, Дружеството има вземания от клиенти и доставчици с брутна балансова стойност в размер на 685 хил.лв. и коректив за за очаквани кредитни загуби в размер на 197 хил.лв.</i> <i>Приложението на модела за определяне на очаквани кредитни загуби от обезценка на вземанията от клиенти, изисква допускания и ключови предположения, които по своята същност включват значителни преценки от страна на Ръководството включително за идентифициране на проблемните експозиции.</i> <i>Поради присъщото ниво на несигурност при специфичните изчисления на очакваните кредитни загуби, сложността на приложение на МСФО 9 и съществеността на вземанията от клиенти за финансовия отчет, ние сме определили този въпрос като ключов одиторски въпрос.</i>	<i>В тази област, нашите одиторски процедури включиха:</i> - <i>Получаване на разбиране за бизнес модела на Дружеството по отношение на оценката на всяка категория финансови активи;</i> - <i>Преглед и оценка на използваната методология за определяне на очакваните кредитни загуби и нейното съответствие с концепциите и изискванията на МСФО 9;</i> - <i>Тестване на резултатите от приложения опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби за вземанията от клиенти и получаване на разбиране за преценките на ръководството при определяне на историческия процент на неизпълнение и други базови допускания.</i> - <i>Оценка на адекватността, пълнотата и уместността на направените оповестявания, свързани с кредитния риск и обезценката за очаквани кредитни загуби за вземанията от клиенти.</i>

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, (в т.ч.) декларация за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, 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, приети от 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 предприетите действия за елиминиране на заплахите или приложените 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 последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други закони 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 и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията, 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 т.4 от ЗППЦК, както и чл.100н, ал.13 от ЗППЦК във връзка с чл.116в, ал.1 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) 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.

г) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл.100н, 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

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение [24] 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 2022г., 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 2022г., 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 за съответствие на електронния формат на финансовия отчет, включен в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на финансовия отчет на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2022 година, приложен в електронния файл „549300SHNX43RBL8CG15-20221231-BG-SEP.xhtml“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на финансовия отчет, включен в годишния отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на финансовия отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на финансовия отчет, приложен в електронния файл „549300SHNX43RBL8CG15-20221231-BG-SEP.xhtml“ и не обхваща другата информация, включена в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на финансовия отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2022 година, съдържащ се в приложения електронен файл „549300SHNX43RBL8CG15-20221231-BG-SEP.xhtml“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

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.

- Пламена Динева Маринова, регистриран одитор с диплома № 0662, упражняващ дейност чрез „Интегри Одит“ ЕООД е назначен за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022г. на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ („Дружеството“) от Общото събрание на акционерите, проведено на 28.06.2022г., за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. на Дружеството представлява четвърти ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от регистрирания одитор в т.ч. една година като отговорен одитор чрез одиторско дружество Актив ООД, рег.№: 005.
- 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.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили услуги на Дружеството, които не са посочени в доклада за дейността или финансовия отчет на Дружеството.

Регистриран одитор:
/ Пламена Маринова, диплом №0662 /

гр.София, п.к.1000
площад "Света Неделя" N: 16, ет.1, офис 9

Дата: 14 март 2023г.

ДО

Акционерите на

„БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АД СИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ

По чл.100н, ал.4, т.3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа

Долуподписаната:

Пламена Динева Маринова, в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 0662 от Регистъра на регистрираните одитори по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит, организиран и поддържан от КПНРО) **декларирам, че** бях ангажирана да извърша задължителен финансов одит на финансовия отчет на **«БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС» АД СИЦ** за 2022 г., 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 извършения от мен одит издадох одиторски доклад от 14 март 2023 г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ както е докладвано в издадения от мен одиторски доклад относно годишния финансов отчет на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ за 2022 година, издаден на 14.03.2023 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 2022г. и [за] 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 Приложение [24] 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 2022 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 от одиторския доклад*).

3.Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в” Информация, относеща 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 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 2022г., 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. 6 от одиторския доклад).

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от мен одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на „Булленд Инвестмънтс” АДСИЦ за отчетния период, завършващ на 31.12.2022г., с дата 14.03.2023г. 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 моите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 14.03.2023г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

Регистриран одитор (диплом №0662): Пламена Маринова

.....

Дата: 14.03.2023г.

гр.София