

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на
Булленд Инвестмънтс АДСИЦ
гр.София, бул.Христофор Колумб № 43
ЕИК 131471738
за периода 01.01.2018 г. - 31.12.2018 г.

1. Инвестиционна дейност за 2018 г.

През 2018 г. дружеството не е осъществило продажба или покупка на нови инвестиционни имоти. В периода 01.01.2019 г. до 26.03.2019 г. (датата на съставяне на отчета) дружеството не е извършило продажба или покупка на нови активи на стойност надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизирани активи.

1.1. Продажби на земеделски земи.

През 2018 г. не е осъществявана продажба или покупка на нови земеделски земи.

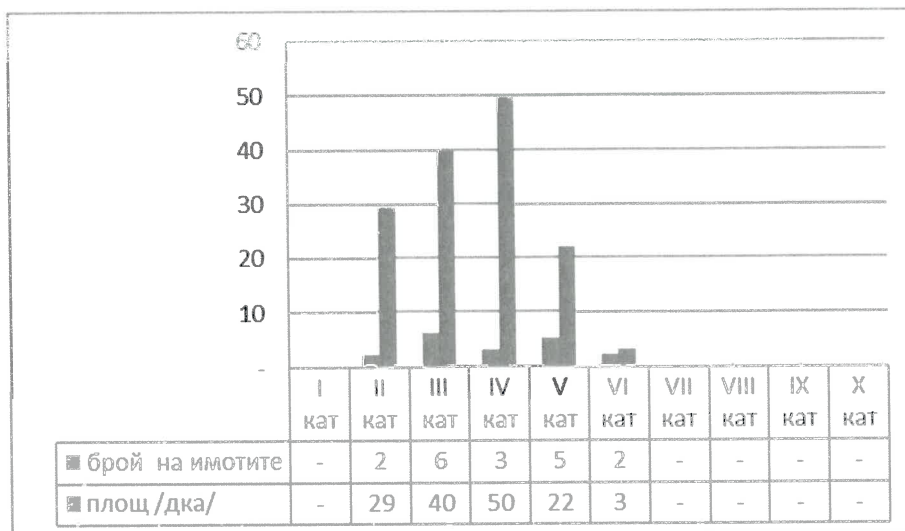
Движението по състава на портфейла до момента е, както следва:

Период	Покупки в дка	Продажби в дка	Притежавани в края на периода декари
01.01.-31.03.2017	-	-	143
01.04.-30.06.2017	-	-	143
01.07.-30.09.2017	-	-	143
01.10.-31.12.2017	-	-	143
01.01.-31.03.2018	-	-	143
01.04.-30.06.2018	-	-	143
01.07.-30.09.2018	-	-	143
01.10.-31.12.2018	-	-	143

Общата балансова стойност на притежаваните към 31.12.2018 г. **143 дка** земеделски земи, е в размер на **113 хил.лв.** и те имат следните характеристики:

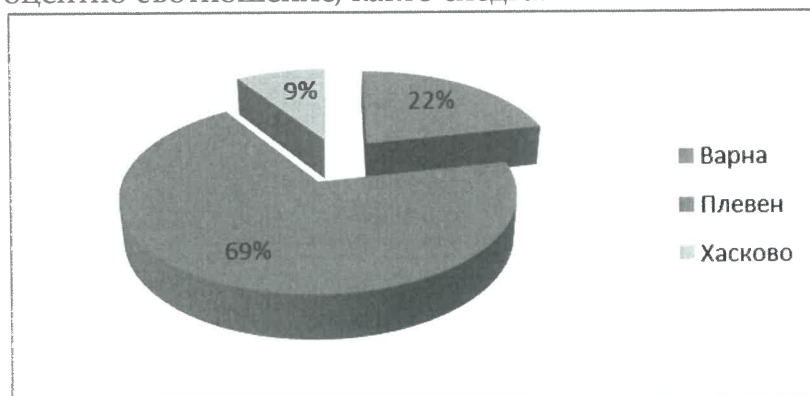
Средна площ на имот	7,97	Дка
Усреднена категория на земите	3,94	(1-10) к
Средна цена на покупка	173,32	лв/дка
Средна крайна цена (вкл. разходите)	189,32	лв/дка
Средна балансова цена	789,91	лв/дка

Разпределение на секюритизирани от Булленд Инвестмънтс АДСИЦ
зеделски земи по категории към 31.12.2018 г.



Разпределение на секюритизирани от Булленд Инвестмънтс АДСИЦ
зеделски земи по области към 31.12.2018 г.

Към 31.12.2018 г. Булленд Инвестмънтс АДСИЦ притежава зеделски земи, разположени в 4 землища в 4 общини в 3 области, разпределени по региони в процентно съотношение, както следва:



1.2. Продажба на неземеделски имоти

През 2018 г. не е осъществявана продажба или покупка на нови неземеделски имоти.

Към 31.12.2018 г. диверсифицирания портфейл от инвестиционни имоти е както следва:

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

Направена е преоценка на всички инвестиционни имоти към 31.12.2018 г., с цел актуализиране цената на имотите спрямо пазарните нива.

1.2. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

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

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

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

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

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

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

- Към 31.12.2018 г. дружеството е сключило договор за наем на земеделски земи за стопанската 2018 / 2019 г. за имотите, намиращи се в гр.Дългопол, област Варна и за имота в с.Димитровче, община Свиленград, област Хасково;
- В притежавания от дружеството ПИ в землището на с. Леденик, община В. Търново са изградени Автошоурум, автосервиз, магазин и склад за резервни части, офиси с РЗП 1 620 кв.м., както и бояджийно-тенекиджийна работилница с РЗП 466 кв.м. За обекта има сключени дългосрочни договори за наем до 2020 г.;
- В притежаваният от дружеството ПИ в землището на с. Обеля, община Столична са построени 2 халета за автосервиз, магазин и склад за резервни части, с обща РЗП 2 620 кв.м., която включва и бояджийно-тенекиджийна работилница, за обекта има сключен договор за наем от 01 януари 2013 г.;
- За поземлен имот с площ по кадастрална скица 1 502 кв.м., заедно с изградена Автосервизна складова база, шоурум, магазин за промишлени стоки и офиси с РЗП 2 452,79 кв.м., намиращ се в гр.Бургас, ул.Крайезерна № 45 са сключени договори за наем на целия комплекс, очакваната доходност от инвестицията е 7,79% ;
- В поземлен имот с площ 1 011 кв.м.по скица, заедно с Шоурум, сервиз, складове, офиси и обслужващи помещения с РЗП 1 411,98 кв.м. , намиращ се в гр.Варна, р-н Младост, Западна промишлена зона - е сключен договор за наем на целия комплекс за срок от 10 години, с очаквана доходност от инвестицията 7,79 %;
- В УПИ с площ 12 527 кв.м. заедно с Изложбена зала Шоурум, Производствено хале, Складове (Производствено хале), Сграда с четири тела – блокове А, Б, В и Г, с РЗП 7 726,10 кв.м., намиращи се в гр.София, район Искър, ул.Илия Бешков № 2 – целия комплекс е отдаден под наем за срок от 10 години. След извършени подобрения на неизползваните площи имота се използва функционално има сключени договори с нови наематели и доходността от инвестицията е повишена на 8,17%.

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

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

N по ред	Наименование	Към 31.12.2018 в хил.лв.	% спрямо общата стойност на вземанията към 31.12.2018 год.
1	Неплатени наеми	161	79.31%
2	Неплатени лизингови	0	0.00%
3	Неплатени наеми имоти	0	0.00%
	Неплатени общо	161	
	Обща стойност на вземанията	203	

3. Финансови резултати от дейността към 31.12.2018 година:

Основната част от приходите на дружеството за 2018 г. са формирани от наеми на притежаваните неземеделски имоти в размер на 1 292 хил.лв., приходите от аренда/наем на земеделски земи са 5 хил.лв., приходи от обратно проявление на обезценки 87 хил.лв. и други приходи в размер на 13 хил.лв.

Към 31.12.2018 г. е направена преоценка на инвестиционните имоти, приходите от преоценката са в размер на 2 031 хил.лв..

Общият размер на приходите на дружеството към 31.12.2018 г. е 3 428 хил.лв.

Общият размер на разходите на дружеството към 31.12.2018 г. е 3 999 хил.лв.

Най-значителни са разходите за лихви и такси по комбиниран банков кредит в размер на 100 хил.лв., разходите за материали и външни услуги в размер на 172 хил.лв., които включват основно възнаграждението на обслужващото дружество в размер на 84 хил.лв. и разходи за ремонт и поддръжка на инвестиционните имоти. Разходите за възнаграждения и осигуровки на ръководството на дружеството са в размер на 133 хил.лв., 989 хил.лв. себестойност на разрушените сгради.

Към 31.12.2018 г. е направена преоценка на инвестиционните имоти, разходите от обезценката са в размер на 2 512 хил.лв.. Към 31.12.2018 г. е направена обезценка на вземанията по съдебни спорове и на заседание на Съвета на директорите е взето решение да бъдат отписани вземания в размер на 5 хил.лв.

Финансовият резултат към 31.12.2018 г. е загуба в размер на 571 хил.лв.

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

Общият размер на активите на дружеството към 31.12.2018 г. е 19 304 хил.лв., от които 16 724 хил.лв. е стойността на инвестиционните имоти, притежавани от дружеството, 39 хил.лв. е стойността на дълготрайните материални активи, 7 хил.лв. са паричните средства, 198 хил.лв. са вземанията от клиенти и доставчици, средствата вложени в незавършено строителство са в размер на 2 330 хил.лв. и други вземания 5 хил.лв..

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2018 г. е в размер на 16 387 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 (90) хил.лв., непокритата загуба от минали години е 71 хил.лв., а финансовият резултат от текущия период е загуба в размер на 571 хил.лв.

Показатели за финансово – счетоводен анализ и размер на съответните коефициенти за Булленд Инвестмънтс АДСИЦ.

ВИД ПОКАЗАТЕЛ	2018 г.	2017 г.
Показатели за рентабилност		
Коефициент за рентабилност на приходите от продажби	-0,41	0,36
Коефициент на рентабилностна на собствения капитал	-0,03	0,03
Коефициент на рентабилностна на пасивите	-0,20	0,11
Коефициент на капитализация на активите	-0,03	0,02
Показатели за ефективност		
Коефициент на ефективност на разходите	0,86	1,56
Коефициент на ефективност на приходите	1,17	0,64
Показатели за ликвидност		
Коефициент на обща ликвидност	0,07	0,36
Коефициент на бърза ликвидност	0,07	0,36
Коефициент на незабавна ликвидност	0,07	0,36
Коефициент на абсолютна ликвидност	0,00	0,01
Показатели за финансова автономност		
Коефициент на финансова автономност	5,62	3,84
Коефициент на задлъжнялост	0,18	0,26

4. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството

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

Влияние на световната икономическа криза

Световната икономическа криза, започнала през 2007 г., доведе в много държави по света (вкл. САЩ, страните от ЕС, Русия и Япония) до сериозен спад на икономическото развитие и увеличаване на безработицата, ограничен достъп до финансов ресурс и сериозен спад в цените на финансовите активи в световен мащаб. Финансовата криза, също така, оказа много негативно влияние върху глобалния финансов пазар като цяло, изразяващо се в недоверие от страна на инвеститорите във финансовите пазари и намаляване на инвестициите във финансови инструменти. В резултат на това компаниите от финансовия сектор изпаднаха в състояние трудно да поддържат ликвидност и да набират капитал.

Бъдещото влияние на бизнес климата и сигурността по отношение на тенденциите на глобалния финансов пазар може също да окаже влияние върху перспективите за развитие на Дружеството, неговите резултати и финансовото състояние.

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.

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 намалят 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 ѝ резултати, както и финансовото ѝ 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.

Кредитен 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.

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 обезпечени договори, по силата на които, при

евентуално неизпълнение се дължи обезщетение или Дружеството може да се възползва от предоставеното обезпечение.

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.

Валутен риск

Дружеството осъществява своите сделки основно на вътрешния пазар. Основните доставки и продажбите на услуги се осъществяват в лева. Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и евро, а последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Ликвиден риск

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.

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите.

Според прогнозата на Министерство на финансите за макроикономическите показатели до 2020 г. се очаква темпът на нарастване на икономиката постепенно да се увеличи и прогнозният среден растеж за периода 2018–2020 г. да възлезе на 3.9%.

Към настоящият момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството. Няма индикации за съществени флуктоации в нивото на инфлация през периода обхващащ срока на облигационния заем.

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 АДСИЦ. 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

5. Оценяване по справедлива стойност

Някои от активите и пасивите на дружеството се оповестяват по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане. Такива са:

- на повтаряща се база – финансовите активи на разположение и за продажба, предоставени и получени банкови заеми и заеми от трети лица, облигационни заеми, търговски и други вземания и задължения.
- на неповтаряща се база – нефинансови активи като; нетекущи активи, държани за продажба.

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 лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности, само за инвестиционни имоти.

6. Информация относно сключени договори за кредит.

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

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

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

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

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

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

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

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

Справедливата стойност на лихвените суапове се определя като разлика между настоящите стойности на бъдещите лихвени плащания, определени на базата на фиксирания и плаващия лихвен процент.

С последно лихвено плащане на 29.09.2017 г. ангажиментите на Булленд Инвестмънтс АДСИЦ по лихвения суап приключват и суапът е закрит.

7. Важни събития, настъпили след изготвяне на доклада за дейността към 31.12.2018 г.

Предвид стратегическа нужда от акумулиране на средства за финансиране на закупуване на качествени инвестиционни недвижими имоти в страната, ръководството на БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС АДСИЦ реши да предприеме действия за осигуряване на финансиране под формата на облигационен заем, като счита, че този начин за финансиране предлага конкурентни финансови условия спрямо традиционното банково кредитиране.

Набраните средства ще подпомогнат формирането на диверсифициран портфейл от недвижими имоти, който ще предлага добра за пазара възвръщаемост на инвестициите.

Съветът на Директорите предприе мерки за свикване на извънредно ОСА на Булленд Инвестмънтс АДСИЦ, на 16.04.2019 г., за приемане на решение :

- за емитиране на облигационен заем ;
- за сключване на сделка на обща стойност над прага по чл. 114, ал. 1, т. 2 във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „а“ от ЗППЦК, съгласно мотивиран доклад ;
- за изменение в устава на дружеството, съгласно предложен Проект на Устав ;
- за подновяване на мандата на настоящите членове на съвета на директорите за срок от 5 години ;

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

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

Булленд Инвестмънтс АДСИЦ няма сключени сделки със свързани лица.

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

Няма настъпили промени в съвета на директорите на Булленд Инвестмънтс АДСИЦ.

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

	Към 31.12.2018 г.	Към 31.12.2016 г.
Данко Идакиев	48 000лв.	48 000лв.
Светослав Антонов	29 875лв.	30 000лв.
Иван Мънков	30 000лв.	30 000лв.

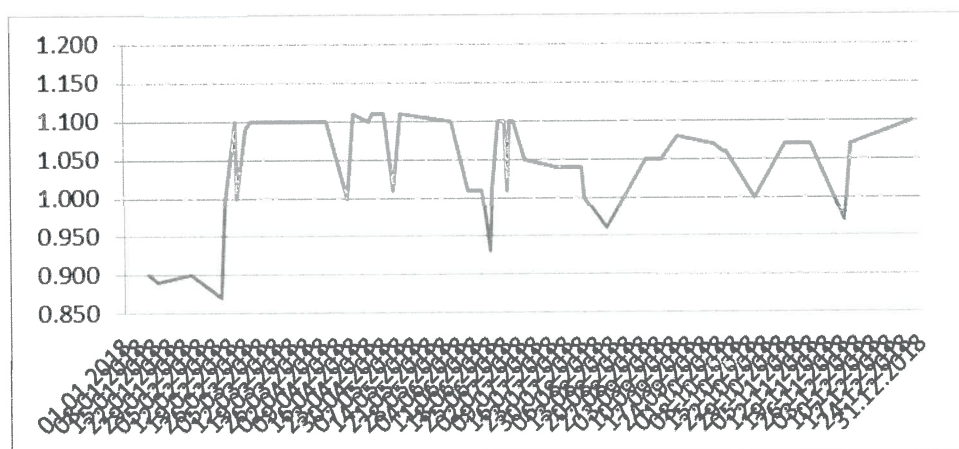
11. Информация за притежаваните от членовете на Съвета на директорите акции на емитента към 31.12.2018 г.

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

12. 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.

13. Промени в цената на акциите на дружеството



14. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите финансови резултати. Ръководството е изготвило приложения тук финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2018 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.

15. Действия в областта на научно-изследователската и развойната дейност

През 2018 г. няма предприети такива действия.

16. Наличието на клонове на предприятието

Булленд Инвестмънтс АДСИЦ няма регистрирани клонове.

17. Вероятно бъдещо развитие

Основна цел на дружеството е да осигури на своите акционери растяща стойност на акциите и текущи доходи чрез разпределение на дивиденди.

Инвестиционните цели на Булленд Инвестмънтс АДСИЦ са:

- дългосрочно инвестиране на средства в недвижими имоти;
- придобиване на други недвижими имоти;
- строителство на сгради върху имотите с променено предназначение с цел дългосрочно отдаване под наем или продажба, включително чрез лизинг;
- придобиване на недвижими имоти специално с цел отдаването им на оперативен или финансов лизинг.

18. Информация по чл.48 във връзка с чл.41 от Закон за счетоводството

След направен анализ на критериите посочени в чл.41 от Закона за счетоводство, ръководството на Булленд Инвестмънтс АДСИЦ удостоверява, че не са налице предпоставки и условия за включване на Нефинансова декларация по чл.48 от същия закон, в доклада за дейността.

19. Информация по Приложение 11 към Наредба 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар ценни книжа и за разкриването на информация

19.1. Структура на капитала на дружеството

Капиталът на Булленд Инвестмънтс АДСИЦ е в размер на 15 008 125 (Петнадесет милиона осем хиляди и сто двадесет и пет) броя акции с номинална стойност 1 лв. С вписване в Търговски регистър от 24.11.2016 г.

капиталът на дружеството беше увеличен от 13 017 889 лв. до 15 008 125 лв. Дружеството издава само обикновени поименни безналични акции с право на глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял. Всички акции се търгуват на Основен пазар на Българска фондова борса – София, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

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

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

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

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

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

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

Булленд Инвестмънтс АДСИЦ няма акционери със специални контролни права.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Съветът на директорите на Булленд Инвестмънтс АДСИЦ взема решения относно:

- Сключване, изменение и прекратяване/разваляне на договорите с обслужващото/щите дружество/ва и с банката – депозитар, при спазване на действащото законодателство и устава на дружеството;
- Покупко – продажба на недвижими имоти;
- Увеличение на капитала на дружеството съгласно овластяването по чл. 25 от Устава
- Издаване на облигации съгласно овластяването по чл. 40 от Устава
- Вземане на банкови кредити

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

19.10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази

информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключение по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

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

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

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

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

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

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

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

20. Допълнително оповестяване по ЗППЦК чл.100н, ал.7, т.1 Декларация за корпоративно управление

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

Булленд Инвестмънтс АДСИЦ спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление, приет от Националната комисия за

корпоративно управление и одобрен 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 № 461-ККУ от 30.06.2016 г., Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност".

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

Възнаграждението на изпълнителното ръководство, определено в договора за управление няма променлив компонент. 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.

В приетата Политика за определяне на възнагражденията на членовете на управителните органи на Булленд Инвестмънтс АДСИЦ не е предвидена възможност за разпределяне на допълнителни стимули на изпълнителните членове на Съвета на директорите на дружеството.

Дружеството спазва добрите практики по отношение на разкриването на информация, без това да е формулирано под формата на писмена политика. 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 2018 г. няма промяна в процеса на разкриване на информация.

Съветът на директорите има Правилник за дейността си, който не съдържа 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.

До м. юни 2017 г. Съветът на директорите изпълняваше функциите на Одитен комитет. Предвид промяната на нормативната уредба, ръководството на дружеството предприе необходимите действия дейността да бъде приведена в съответствие с въведеното изискване. На 26 юни 2017 г. на своето редовно заседание общото събрание на акционерите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ избра нов Одитен комитет в състав: Светослав Богданов Антонов, Ива Гарванска-Софиянска, Атанаска Дончева Иванова. Съответно бе утвърден и статута на одитния комитет. Към датата на настоящата декларация няма промяна в членовете на одитния комитет.

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.

До момента компанията не е публикувала информация за социалната отговорност на дружеството.

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

В Булленд Инвестмънтс АДСИЦ 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.

Булленд Инвестмънтс АДСИЦ е приела и прилага правила и процедури, регламентиращи ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от дружеството. В правилата детайлно са описани различните видове информация, създавани и разкривани от дружеството, процесите на вътрешнофирмения документооборот, различните нива на достъп до видовете информация на отговорните лица и сроковете за обработка и управление на информационните потоци. 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.

20.4. 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.

Съгласно Чл. 37. (1) Съветът на директорите на дружеството със специална инвестиционна цел се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години.

(2) Членовете на съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения, както и да бъдат освобождавани от длъжност и преди изтичането на мандата, за който са избрани.

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

- Правомощията на членовете на Съвета на директорите Булленд Инвестмънтс АДСИЦ са уредени в устава на дружеството:

Чл. 39. (1) Съветът на директорите управлява и представлява дружеството със специална инвестиционна цел.

(2) Съветът на директорите на дружеството взема решения относно:

1. Сключване, изменение и прекратяване/разваляне на договорите с обслужващото/иците дружество/ва и с банката-депозитар, при спазване на действащото законодателство и този устав;

2. покупко-продажба на недвижими имоти;

3. увеличаване на капитала на дружеството съгласно овластяването по чл. 25 от устава;

4. издаване на облигации съгласно овластяването по чл. 40 от устава;

5. вземане на банкови кредити;

(3) (нова – 13.05.2013 г.) Сделките по чл. 236, ал. 2 от Търговския закон могат да се извършват по решение на съвета на директорите, взето с единодушие от всички негови членове и при съответно спазване на специалните изисквания на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и актовете по неговото прилагане.

(4) (предишна ал. 3 – 13.05.2013 г.) Съветът на директорите на дружеството взема решения и по други въпроси, които съгласно нормативен акт и устава на дружеството не са от изключителната компетентност на Общото събрание.

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

Органите на дружеството със специална инвестиционна цел са Общото събрание на акционерите и Съвета на директорите.

Общо събрание на акционерите

В Общото събрание на акционерите участвуват всички акционери. Те участвуват в Общото събрание лично или чрез представители, упълномощени с изрично нотариално заверено пълномощно. Членовете на Съвета на директорите вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери.

Компетентност на Общото събрание

1. Общото събрание взема решения по следните въпроси:
- изменя и допълва устава на дружеството;
 - увеличава капитала на дружеството;
 - преобразува (чрез вливане, сливане, отделяне или разделяне) и прекратява
 - дружеството със специална инвестиционна цел - с разрешение на КФН; избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя възнагражденията им;
 - решава издаването на облигации;
 - назначава и освобождава регистрираните одитори на дружеството;
 - одобрява годишния счетоводен отчет след заверка от назначените регистрирани одитори;
 - взема решение за разпределяне печалбата на дружество при спазване на чл. 10 от ЗДСИЦ и за попълване на фонд „Резервен“;
 - назначава ликвидатори на дружеството освен в случай на несъстоятелност;
 - освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите.

2. Общото събрание на акционерите решава и всички останали въпроси, които са включени в пределите на неговата компетентност съгласно действащото законодателство.

3. Измененията и допълненията в устава на дружеството влизат в сила след одобрението им от КФН и вписване в Търговския регистър при компетентния съд.

Провеждане на общото събрание

Общото събрание на инвестиционното дружество се провежда по неговото седалище. Редовното общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година. Общото събрание избира председател и секретар на всяко свое заседание.

Свикване на Общото събрание

1. Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Заседание на Общото събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи повече от три месеца най-малко 5 на сто от капитала на дружеството.

2. Свикването се извършва чрез покана, обявена в Търговския регистър, като от обявяването ѝ до откриването на Общото събрание трябва да има най-

малко 30 дни. Поканата за свикване на Общо събрание, заедно с материалите за Общото събрание се изпращат на КФН, централния депозитар и на регулирания пазар, където се търгуват акциите на дружеството, най-малко 30 дни преди провеждане на събранието.

3. Правото на глас в общото събрание се упражнява от лицата, придобили акции най-късно 14 дни преди датата на Общото събрание, съгласно списък на акционерите, предоставен от Централен депозитар АД към тази дата.

4. Съдържанието на поканата за свикване на общото събрание се определя според изискванията на Търговския закон и останалите нормативни актове.

Право на сведения

Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите най-малко 30 дни преди провеждане на събранието. При поискване те се предоставят на всеки акционер безплатно. Членовете на Съвета на директорите са длъжни да отговарят вярно, изчерпателно и по същество на въпросите на акционерите, задавани на Общото събрание.

Кворум

1. За да може да заседава и взема решения Общото събрание на акционерите, е необходим кворум най-малко половината плюс една от всички акции на дружеството, освен когато действащото законодателство изисква по-висок кворум за вземането на някои решения.

2. При липса на кворум се насрочва ново заседание не по-рано от 14 дни, и то може да приема решения, независимо от представените на него акции.

3. Датата на новото заседание може да бъде посочена и в поканата за първото заседание.

Списък на присъстващите

1. За заседанието на Общото събрание се изготвя списък на присъстващите акционери и/или на техните представители и на броя на притежаваните или представлявани акции. Акционерите и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от председателя на събранието и секретаря.

2. Присъствието на заседанието е валидно и съответните лица се вписват в списъка на присъстващите, доколкото са спазени следните условия:

- съответният акционер да е включен в представения от централния депозитар списък на акционерите към датата по чл. 31, ал. 3 от този устав;
- в случаите на упражняване на правото на глас чрез пълномощник - да е представено нотариално заверено пълномощно съгласно изискванията на чл. 116 от ЗППЦК;
- в случаите на упражняване на правото на глас от акционери-юридически лица - да е представен оригинал, нотариално или официално заверено копие от документ за актуална регистрация.

3. Предложението за представляване на акционер или акционери с повече от 5% от гласовете в Общото събрание на дружеството трябва да бъде публикувано в централен ежедневник или изпратено до всеки акционер, за който се отнася и да е със съдържание определено от ЗППЦК.

Гласуване и мнозинства

1. Гласуването в общото събрание е лично. Гласуване по пълномощие се допуска, само при спазване на изискванията на чл. 116 от ЗППЦК, нормативните актове по прилагането му и специалните разпоредби на този устав.

2. Решенията на общото събрание се приемат с мнозинство от представените на събранието акции, освен, когато действащото законодателство изисква по-високо мнозинство за вземането на някои решения. За решенията по чл. 29, ал. 1, т.т.1-3 от този устав се изисква мнозинство 2/3 от представените на събранието акции.

Организиране работата на общото събрание. Протоколи

1. Всички останали въпроси, свързани с провеждането на заседанията на общото събрание, представителството, решенията и протокола се уреждат съобразно този устав и нормите на действащото законодателството.

2. За заседанията на общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл.232, ал.1 от Търговския закон.

3. Протоколът се подписва от председателя и секретаря на събранието, както и от преброителите на гласовете.

4. Към протоколите се прилагат списък на присъстващите и документите, свързани със свикването на Общото събрание.

5. Протоколите и приложенията към тях се съхраняват най-малко пет години. При поискване те се предоставят на всеки акционер.

Съвет на директорите

Съветът на директорите на дружеството със специална инвестиционна цел се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. Членовете на съвета могат да бъдат преизбрани без ограничения, както и да бъдат освобождавани от длъжност и преди изтичането на мандата, за който са избрани. След изтичането на мандата, членовете на съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до определянето от Общото събрание на акционерите на нов Съвет на директорите.

Състав на Съвета на директорите

1. Съветът на директорите се състои от три до пет физически и/или юридически лица.

2. Юридическите лица се представляват в съвета от техния законен представител или от представител за изпълнение на задълженията му в съвета по смисъла на чл. 234, ал. 1 от ТЗ.

3. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на съвета за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

Правомощия на Съвета на директорите.

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

2. Съветът на директорите на дружеството взема решения относно:

- Сключване, изменение и прекратяване/развяляне на договорите с обслужващото/щите дружество/ва и с банката-депозитар, при спазване на действащото законодателство и този устав;
- покупко-продажба на недвижими имоти
- увеличаване на капитала на дружеството съгласно овластяването по чл. 25 от устава
- издаване на облигации съгласно овластяването по чл. 40 от устава
- вземане на банкови кредити

3. Сделките по чл. 236, ал. 2 от Търговския закон могат да се извършват по решение на съвета на директорите, взето с единодушие от всички негови членове и при съответно спазване на специалните изисквания на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и актовете по неговото прилагане.

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

Представителна власт

1. Съветът на директорите може да овласти един или няколко от своите членове – изпълнителни членове, които да представляват заедно и/или поотделно дружеството в съответствие с решението за овластяването им. Съветът на директорите определя възнаграждението на изпълнителните членове, а Председателят на Съвета на директорите сключва договорите за възлагане на управлението и представителството с тях.

2. Имената, съответно фирмата на лицата, овластени да представляват дружеството, се вписват в Търговския регистър и се обнародват. При вписването те представят нотариално заверени подписи.

3. Ограниченията на представителната власт на съвета на директорите и на овластените по ал. 1 лица нямат действие по отношение на трети лица.

4. Овластяването на лицата по ал.1 може да бъде оттеглено от Съвета на директорите по всяко време. Овластяването и неговото оттегляне има действие срещу трети добросъвестни лица след вписването и обнародването.

Ред за работа на Съвета на директорите. Кворум и мнозинство.

1. Съветът на директорите на дружеството приема Правила за работата си и одобрява измененията и допълненията в тях. Съветът избира председател и заместник председател от своите членове.

2. Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж месечно, за да обсъди състоянието и развитието на дружеството.

3. Изпълнителният/ните член/ове уведомяват незабавно председателя на Съвета на директорите за всички настъпили обстоятелства от съществено значение за дружеството.

4. Всеки член на съвета може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси. В този случай председателят е длъжен да свика заседание като изпрати писмени уведомления в едноседмичен срок преди датата на заседанието, освен ако с оглед на спешността на въпроса, не се налага заседанието да бъде свикано в по-кратък срок.

5. Съветът на директорите може да бъде свикан на извънредни заседания по въпроси от важно значение за дружеството и от всеки член.

6. В уведомлението задължително се посочва мястото, датата, часа на заседанието и предложения дневен ред. Уведомяване не е необходимо, в случай, че на предходното заседание на съвета на директорите присъстващите членове на съвета са уведомени за мястото, датата, часа и дневния ред на следващото заседание.

7. Всеки от членовете на съвета може да изисква от председателя или от другите членове на съвета необходимите материали, отнасящи се до въпросите, които ще бъдат разисквани на предстоящото заседание.

8. Съветът на директорите може да приема решения, ако на заседанието присъстват най-малко половината от членовете лично или представлявани от друг член на съвета. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ.

9. Съветът на директорите взема решения с обикновено мнозинство от всички свои членове, освен в изрично предвидените в законите и този устав случаи, когато се изисква по-голямо мнозинство или единодушие.

10. Решения могат да бъдат вземани и неприсъствено, ако всички членове на съвета са заявили писмено съгласието си за решението.

Протоколи

1. За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички присъстващи членове на съвета.

2. Протоколите се съхраняват от специално назначено за тази цел лице.

3. Всеки член на съвета има право да получи препис от протокола на заседанието, освен в случаите, когато има решение на съвета в обратен смисъл.

4. Протоколите от заседанията на съвета представляват търговска тайна. Факти и обстоятелства от тях могат да бъдат публикувани, оповестявани или довеждани до знанието на трети лица единствено по решение на Съвета на директорите.

Изисквания към членовете на Съвета на директорите

1. След придобиването на статут на публично дружество най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица по смисъла на ЗППЦК.

2. Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са:

- осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
- обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;
- били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
- лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;

* съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество.

3. Изискванията на ал. 2 се отнасят и за физическите лица, които представляват юридически лица - членове на Съвета на директорите.

Стандарти на грижа и отговорност. Предотвратяване на конфликт на интереси

1. Членовете на Съвета на директорите са длъжни в 7-дневен срок от избирането им да внесат гаранция за своето управление в размер, определен от общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение. Гаранцията се внася в левове, в банка на територията на страната и се блокира в полза на дружеството. В случай на невнасяне на гаранцията в определения срок съответното лице не получава възнаграждение като член на Съвета на директорите до внасяне на пълния размер на гаранцията. Гаранцията се освобождава:

- в полза на внеслото я лице-след датата на решението на общото събрание за освобождаването му от отговорност и след освобождаването му от длъжност;
- * в полза на дружеството-в случай, че общото събрание е взело решение за това при констатиране на нанесени вреди на дружеството.

2. Членовете на Съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, които са причинени на дружеството.

3. Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди.

4. Управлението на активите на дружество със специална инвестиционна цел се извършва с грижата на добър търговец, като се предпочита интереса на акционерите пред собствения и се поддържа оптимално съотношение между надеждност и доходност.

5. Членовете на Съвета на директорите на дружество със специална инвестиционна цел са длъжни веднага след придобиването на недвижим имот да го застраховат.

6. Членовете на Съвета на директорите са длъжни всяка година да подават в Комисията за финансов надзор декларация за имуществените и деловите си интереси.

7. Членовете на Съвета на директорите са длъжни да избягват конфликти между своя интерес и интереса на дружеството, а ако такива конфликти възникнат - да ги разкриват своевременно по начин, достъпен за инвеститорите, и да не участват при вземането на решения в тези случаи.

8. Дейността на Съвета на директорите е конфиденциална. Членовете им са длъжни да не разгласяват по какъвто и да е начин сведенията, които са им

станали известни, относно дейността на инвестиционното дружество, както и решенията на органите му. Членовете на съвета на директорите на инвестиционното дружество, служителите и всички други лица, които работят по договор за дружеството, не могат да разгласяват, освен ако не са оправомощени за това, и да ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица факти и обстоятелства, представляващи търговска тайна, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения.

9. Лицата, които управляват и представляват дружеството, са длъжни да пазят търговската тайна на дружеството и след като загубят това си качество до публичното оповестяване на съответните обстоятелства.

10. След придобиването на статут на публично дружество членовете на Съвета на директорите и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в Общото събрание на дружеството или го контролират са длъжни в 7-дневен срок от избирането им или от придобиването на гласовете, съответно контрола да декларират пред управителния орган на дружеството, както и пред КФН и регулирания пазар, където са приети за търговия акциите на дружеството информация:

- за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол;
- за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват, или чиито прокуристи са;
- за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица;

11. Органите за управление на дружеството са длъжни да предоставят изискваните съгласно нормативните актове информация, данни и документи на КФН, на останалите овластени органи, както и на акционерите на дружеството.

Правила за определяне на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите

1. Месечното възнаграждение на членовете на Съвета на директорите не може да бъде по-високо от 3 (три) средни работни заплати за сектор Финансови и застрахователни дейности.

2. Конкретният размер на възнагражденията по ал. 1 се определят от Общото събрание на акционерите, а възнаграждението на изпълнителния/ -те член/ -ове от Съвета на директорите, при спазване на ограниченията по чл.10 от устава.

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

Булленд Инвестмънтс АДСИЦ не прилага политика на многообразие по отношение на административните, управителните и надзорните органи на дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит.

Декларацията за корпоративно управление на Булленд Инвестмънтс АДСИЦ е съставена и подписана на 21 март 2019 година.

26.03.2019 г.

Представяващи:



Иван Мънков

Светослав Антонов