

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на
„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ
гр.София, бул.Христофор Колумб № 43
ЕИК 131471738
за периода 01.01.2019 г. - 31.12.2019 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 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 (секюритизация на недвижими имоти).

Основен предмет на дейност на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

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, 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 – обслужващи дружества, които имат необходимите компетенции и ресурс за изпълнение на тези дейности. Обслужващото дружество може да изпълнява и воденето и съхраняването на кореспонденция и отчетност, и да извършва 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 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 обслужващото дружество и на банката – депозитар. 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.

„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 5BD.

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 за 2019 г.

1.1. Продажба на земеделски земи

През 2019 г. Дружеството е продало всичките 143 декара земеделски земи, находящи се в с.Бръшляница, с.Димитровче, с.Дъбован и гр.Дългопол.

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.-31.03.2018	-	-	143
01.04.-30.06.2018	-	-	143
01.07.-30.09.2018	-	-	143
01.10.-31.12.2018	-	-	143
01.01.-31.03.2019	-	-	143
01.04.-30.06.2019	-	-	143
01.07.-30.09.2019	-	143	-

1.2. Продажба на неземеделски имоти

През второто тримесечие на 2019 г. е сключен Договор за покупко-продажба във формата на Нотариален акт за замяна на недвижими имоти, съгласно който „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ прехвърля правото на собственост върху поземлен имот намиращ се в гр.Бургас, ул. „Крайезерна“ № 45, заедно с изградената в този имот Автосервизна складова база, в замяна получава прехвърлено право на собственост върху ПИ с адрес: обл.София-град, с.Долни Богров, р-н Кремиковци, м-ст Траскетото с площ от 14 188 кв.м. и доплащане формирано на база пазарни оценки на имотите.

През третото тримесечие на 2019 г., „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ продава собствен недвижим имот, находящ се в гр.Варна, район Младост, Западна промишлена зона, ул. „Перла“ № 12, представляващ поземлен имот и самостоятелни обекти в сграда, построена върху същия поземлен имот, а именно:

- Поземлен имот с площ 1 011 кв.м.;
- Апартамент с площ 90 кв.м.;
- Офис с площ 423 кв.м.;
- Офис с площ 130 кв.м.;
- Шоурум с площ 203 кв.м.;
- Склад с площ 322 кв.м. и

- Автосервиз и обслужващи помещения с площ 245 кв.м.;

Със заповед № РД-09-17 от 04.06.2019 г. на Областния управител на област Бургас са отчуждени за държавни нужди, а именно изграждане на "Обходен път на гр.Бургас I-ви етап от км 230+700 на път I-9 "Сарафово - Бургас" до км 493+550 на път I-6 "Ветрен - Бургас" и локални платна", 0.247 дка от имота находящ се в гр.Бургас, м-ст Курт Тепе.

Определеното парично обезщетение е изплатено на дружеството през месец декември 2019 г.

1.3. Покупка на нови инвестиционни имоти

През второто тримесечие на 2019 година в следствие замяна на недвижими имоти (описана в т.1.2.), „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ придобива собствеността върху нов инвестиционен имот, находящ се в обл.София-град, с.Долни Богров, р-н Кремиковци с площ от 14 188 кв.м.

През третото тримесечие на 2019 година, дружеството придобива собствеността върху следните инвестиционни имоти:

- Поземлен имот с адрес гр.София, район Лозенец, бул. "Н. Й. Вапцаров" № 49 с площ 2 428 кв.м.;
- Поземлен имот с адрес гр.Бургас, местност Курт Тепе с площ 12 995 кв.м.;
- Поземлен имот с адрес обл.София-град, с.Герман, район Панчарево, местност Висо /Могилата/ с площ 4 154 кв.м.;
- Офиси 1, 2 и 4 в многофункционална жилищна сграда с адрес гр.София, ул.Д-р "Йордан Йосифов" № 8Б с площ съответно 190 кв.м., 76 кв.м. и 156 кв.м.;
- Недвижими имоти, находящи се в гр.Стара Загора, бул. "Цар Симеон Велики" № 157, а именно Магазин за промишлени стоки със застроена площ 112 кв.м., Склад със застроена площ 14,70 кв.м. и Офис със застроена площ 76 кв.м.;

Към 31.12.2019 г. диверсифицирания портфейл от инвестиционни имоти е както следва:

Имоти	Площ /кв. м./		Балансова стойност в хил.лева	Балансова стойност в хил.лева
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
гр. София, землището на с.Обеля, район Връбница - ПИ	7 793	7 793	1 059	1 003
с. Леденик, обл. Велико Търново - ПИ	7 501	7 501	353	331
с. Леденик, обл. Велико Търново - Автосалон, автосервиз, магазин за	1 619	1 619	1 191	1 171

авточасти и кафе				
с. Леденик, обл. Велико Търново - Тенекеджийска работилница	466	466	296	337
гр.Бургас - Автосервизна скалдова база	-	2 453		2 232
гр.Бургас - Земя УПИ - 1 502 кв.м.	-	1 502		291
гр.Варна, ЗПЗ - Апартамент	-	90		113
гр.Варна, ЗПЗ - Офис 1 - 2 етаж	-	423		532
гр.Варна, ЗПЗ - Офис 2 - 2 етаж	-	130		163
гр.Варна, ЗПЗ - Шоурум 1 етаж	-	203		255
гр.Варна, ЗПЗ - Склад 1 етаж	-	322		404
гр.Варна, ЗПЗ - Автосервиз и обслужващи помещения	-	245		308
гр.Варна, ЗПЗ - Земя УПИ - 1 011 кв.м.	-	1 011		154
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Изложбена зала (Шоурум)	1 198	1 198	1 351	1 082
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Производствено хале	1 476	1 476	1 061	1 332
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Складове (Производствено хале)	972	972	932	877
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "А"	492	492	388	444
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "Б"	432	432	341	390
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "В"	1 620	1 620	1 479	1 462
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "Г"	216	216	170	195
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Земя УПИ - 12 527 кв.м.	12 527	12 527	3 604	3 535
с.Долни Богров, р-н Кремиковци, обл.София град - ПИ - 14 188 кв.м.	14 188	-	1 890	-
гр.София, бул.Н.Вапцаров № 49 - ПИ - 2 428 кв.м.	2 428	-	5 039	-
гр.Бургас, м-ст Курт тепе - ПИ - 12 748 кв.м.	12 748	-	904	-
с.Герман, р-н Панчарево, м-ст Висо /Мопидата/ - ПИ /Нива/ - 4 154 кв.м.	4 154	-	1 294	-
гр.София, р-н Студентски, ул.Д-р Й.Йосифов 8Б-Офис 1	190	-	300	-
гр.София, р-н Студентски, ул.Д-р Й.Йосифов 8Б-Офис 2	76	-	137	-
гр.София, р-н Студентски, ул.Д-р Й.Йосифов 8Б-Офис 4	156	-	257	-
гр.Стара Загора, бул.Цар Симеон Велики 157-Магазин	112	-	593	-
гр.Стара Загора, бул.Цар Симеон Велики 157-Офис	76	-	252	-
гр.Стара Загора, бул.Цар Симеон Велики 157-Склад	15	-	24	-
Общо:			22 915	16 611

Направена е преоценка на всички инвестиционни имоти по справедлива стойност към 31.12.2019 г., с цел актуализиране цената на имотите спрямо пазарните нива.

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.

2. Отдаване под наем и аренда на имоти на дружеството

- 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. към него. За обекта от 01.01.2013 г. има сключени дългосрочни договори за наем;
- В притежаваният от дружеството ПИ в землището на с. Обеля, община Столична в процес на изграждане са 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 дългосрочен договор за наем, като сградите са завършени на етап акт 15;
- В УПИ с площ 12 527 кв.м. заедно с построените върху него сгради: Изложбена зала Шоурум, Производствено хале, Складове (Производствено хале), Сграда с четири тела – блокове А, Б, В и Г, с РЗП 6 406 кв.м. намиращи се в

гр.София, район Искър, ул. Илия Бешков № 2 – има сключени дългосрочни договори за наем;

- Притежаваният от дружеството ПИ с площ 2 428 кв.м., с адрес гр.София, район Лозенец, бул.“Н.Й.Вапцаров” № 49 е отдаден под 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. и за офис № 15-III със застроена площ 76 кв.м. – единия договор за наем е със срок до 2022 г., а другия договор е със срок до 1 година след изтичане на която става безсрочен;
- Офиси 1, 2 и 4 в многофункционална жилищна сграда с адрес гр.София, ул.“Д-р Йордан Йосифов” № 8Б с площи от 190 кв.м., 76 кв.м. и 156 кв.м. имат сключени дългосрочни договори за наем;

3.Информация относно сключени договори за кредит.

На 1 юли 2013 г. дружеството е сключило договор 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 на стойност 7 360 000 евро е със срок на погасяване 31.12.2019 година.

За обезпечение на инвестиционния кредит в полза на Уникредит Булбанк АД са учредени следните залози:

* 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.

На 02.08.2019 г. „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е погасило изцяло задълженията си по Договора за комбиниран банков кредит (инвестиционен и револвиращ) и наложените обезпечения описани по-горе са напълно заличени.

На 25.07.2019 г., дружеството сключи Договор за стандартен кредит за оборотни средства с „Уникредит Булбанк“ АД, в размер до 1 350 хил.лв за срок от една година, като от кредита са усвоени 1 282 хил.лв.

Предназначението на кредита е финансиране на данък добавена стойност, дължим по сделки на Дружеството за закупуване на инвестиционни имоти, финансирани с облигационен заем.

За обезпечение по кредита, в полза на „Уникредит Булбанк“ АД са учредени Договорни ипотeki върху следните недвижими имоти:

* ПИ от 7 793 кв.м., находящ се в гр.София, землището на с.Обеля, район Връбница;

* ПИ от 14 188 кв.м., находящ се в с.Долни Богров;

* ПИ от 7 501 кв.м., находящ се в землището на с.Ледник, общ. Велико Търново, м-ст Саламата, заедно с построените две сгради;

Към датата на изготвяне на отчета, „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е погасило изцяло задълженията си по Кредита за оборотни средства, а наложените обезпечения - ипотeki, са напълно заличени.

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 ипотeki 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 ипотeki е посочен довереникът на облигационерите.

Дружеството-емитент сключи тези първи по ред договорни ипотeki 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 между „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ и “Тексим Банк” АД за обезпечаване на облигационната емисия, Емитентът е учредил договорни ипотeki 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 16.01.2020 г. е направено първо лихвено плащане по емисията корпоративни облигации с емитент „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ. Общата сума на лихвеното плащане е в размер на 216 828,42 лв.

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 2019 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;

Основната част от приходите на дружеството за периода са приходи от наем на и аренда на инвестиционни имоти в размер на 1 029 хил.лв., приходи от продажба на инвестиционни имоти 4 656 хил.лв. (нето печалбата е 92 хил.лв.), други приходи в размер на 27 хил.лв., които включват приходи от право на присъединяване към водопровод, продажба на дълготраен материален актив, обратно проявление на обезценка и обезщетение от отчуждаване на имот.

Към 31.12.2019 г. е направена преоценка на инвестиционните имоти. Промяната в справедливата стойност на имотите нетно е положителна величина в размер на 87 хил.лв..

Общият размер на приходите и печалбите на дружеството към 31.12.2019 г. е 1 235 хил.лв.

Най-значителни са финансовите разходи в размер на 350 хил.лв., които включват, лихви по облигационен заем в размер на 198 хил.лв., разходите за лихви и такси по банкови кредити са в размер на 85 хил.лв., лихви за забава/неустойки в размер на 65 хил.лв. и разходи за лихви по договор за финансов лизинг в размер на 2 хил.лв.

Разходите за материали и външни услуги са в размер на 245 хил.лв. и включват основно възнаграждението на обслужващото дружество в размер на 92 хил.лв., нотариални такси 22 хил.лв., държавни и други такси в размер на 20 хил.лв., разходи за одит 7 хил.лв. разходи за оценки в размер на 11 хил.лв., разходи по експлоатация на инвестиционни имоти 57 хил.лв., други разходи в размер на 32 хил.лв. и разходи за метриали 4 хил.лв. Разходи за възнаграждения и осигуровки на персонал по трудов договор и договори за управление в размер на 144 хил.лв., разходи за амортизации 11 хил.лв. Други разходи в размер на 39 хил.лв., включващи разходи за местни данъци и такси 5 хил.лв. и разходи за обезценка на вземания в размер на 32 хил.лв.

Общият размер на разходите на дружеството към 31.12.2019 г. е 789 хил.лв.

Финансовият резултат към 31.12.2019 г. е печалба в размер на 446 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.10 ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

Коригираният финансов резултат за 2019 г. е 465 хил.лв. Дружеството не отговаря на условията на чл.247а от Търговския закон и няма да разпределя дивидент за тази финансова година.

Общият размер на активите на дружеството към 31.12.2019 г. е 26 201 хил.лв., от които 25 257 хил.лв. е стойността на инвестиционните имоти притежавани от дружеството, 28 хил.лв. е стойността на дълготрайните материални активи, 390 хил.лв. са паричните средства, 526 хил.лв. са търговските и други вземания.

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2019 г. е в размер на 16 833 хил.лв., от които основният капитал възлиза на 15 008 хил.лв., премиите резерви от емитиране на акции са 2 111 хил.лв., непокрытата загуба от минали години е 732 хил.лв., а финансовият резултат от текущия период е печалба в размер на 446 хил.лв.

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

ВИД ПОКАЗАТЕЛ	2019 г.	2018 г.
Показатели за рентабилност		
Коефициент за рентабилност на приходите от продажби	0,39	(0,41)
Коефициент на рентабилностна на собствения капитал	0,03	(0,03)
Коефициент на рентабилностна на пасивите	0,05	(0,20)
Коефициент на капитализация на активите	0,02	(0,03)
Показатели за ефективност		
Коефициент на ефективност на разходите	1,08	0,86
Коефициент на ефективност на приходите	0,93	1,17
Показатели за ликвидност		
Коефициент на обща ликвидност	3,44	0,07
Коефициент на бърза ликвидност	3,44	0,07
Коефициент на незабавна ликвидност	1,47	0,00
Коефициент на абсолютна ликвидност	1,47	0,00
Показатели за финансова автономност		
Коефициент на финансова автономност	1,80	5,62
Коефициент на задлъжнялост	0,56	0,18

III. Всички важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет;

✓ 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 16.01.2020 г. е направено първо лихвено плащане по емисията корпоративни облигации с емитент „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ. Общата сума на лихвеното плащане е в размер на 216 828,42 лв.

✓ В началото на 2020 година поради разпространение на новия коронавирус COVID - 19 в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус. Предвид извънредността на ситуацията и динамичните мерки предприети от държавните власти, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени надежно влиянието на коронавирусната пандемия върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му. Въпреки това, Ръководството на дружеството счита че въздействието му ще има негативен ефект както върху икономиката на страната, така и върху дейността на Дружеството и в частност върху цените на недвижимите имоти, включени в инвестиционни му портфейл. Ръководството на дружеството е предприело всички необходими мерки и действия във връзка с възникналата ситуация. Изработен е гъвкав план за непрекъсваемост на работния процес. Предвид настоящата несигурност, Дружеството ще продължи да следи динамично променящата се среда и изменението на всички пазарни показатели.

Няма други важни събития за отразяване след изготвяне на доклада 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“ АДСИЦ, 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“ АДСИЦ през 2018 г. взима решение да излезе от инвестициите си в земеделски земи поради не 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. Във връзка с това решение Емитентът в средата на 2019 г. е успял да продаде всички притежавани от него земеделски земи и да насочи инвестиции в други по-доходоносни категории недвижими имоти.

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.

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 според лиценза, който притежава в този смисъл през 2019 г. няма предприети такива действия.

VI. Наличието на клонове на предприятието;

„Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ няма регистрирани клонове.

VII. 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

Влияние на световната икономическа криза

Финансовата криза оказва 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.

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 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 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 изложен 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 флуктуации 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 гъвкава 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

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

През 2019 г. дружеството не е придобило и прехвърлило собствени акции.

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

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

	Към 31.12.2019 г.	Към 31.12.2018 г.
Николай Панайотов	25 878 лв.	-
Светослав Антонов	29 525 лв.	29 875 лв.
Иван Мънков	30 000 лв.	30 000 лв.
Данко Идакиев	10 250 лв.	48 000 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 %
Светослав Антонов	-	0 %
Иван Мънков	-	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. „Булгас“ ООД, ЕИК: 831205598 – управител

Светослав Богданов Антонов:

1. „Синтетика“ АД, ЕИК: 201188219 – член на Съвета на директорите до 17.09.2014 г.;
2. „Грийнхаус Пропъртис“ АД, ЕИК: 200923185 – член на Съвета на директорите до 05.11.2014 г.;

Николай Белинов Панайотов:

1. „Россгаз Асет“ ЕАД, ЕИК: 175078697 – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор до 01.10.2018 г.;
2. „Делта Кредит“ АДСИЦ, ЕИК: 175145295 – член на Съвета на директорите до 03.07.2019 г.;
3. „Пауър Лоджистикс“ ЕАД, ЕИК: 175227641 – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор до 14.07.2014 г.;
4. „КОРПОРИТ АДВАЙЗЪРС“ ЕООД, ЕИК: 831760308 – Управител;
5. „ЛАУДСПИКЪРС-СИ ЕЙ“ ЕООД, ЕИК: 121514696 – Управител;
6. „ЮНИОН ИВКОНИ“ ООД, ЕИК: 121444454 – Прокурист до 30.01.2019г. и Управител до 27.03.2019 г.;

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.

Х.Информация по Приложение 10 към Наредба 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар ценни книжа и за разкриването на информация

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 31.12.2019 г. е 1 235 хил.лв.

№	Приходи от дейността	2019 г.	2019 г.	2018 г.	2018 г.
		хил.лв.	% дял	хил.лв.	% дял
1.	Приходи от аренда и наем на земеделски земи	1	0.08%	5	0.55%
2.	Приходи от наеми на неземеделски имоти	1 028	83.24%	1 292	141.05%
3.	Приходи от продажба на инвестиционни имоти	92	7.45%	-	0.00%
4.	Приходи от право на присъединяване към водопровод	10	0.81%	6	0.66%
5.	Приходи от обратно проявление на обезценка	2	0.16%	87	9.50%
6.	Приходи от продажба на дълготрайни активи	12	0.97%	-	-
7.	Обезщетение от отчуждаване на имоти	3	0.24%	-	-
8.	Нетна печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	87	7.04%	(481)	-52.51%
9.	Приходи от прокарване на трасе и сервитут	-	-	6	
10.	Приходи от отписване на задължения по давност	-	-	1	
		1 235	100%	916	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 цел за секюритизация на недвижими имоти.

Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел 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 1 029 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	251	24.45%	Несвързано лице
Клиент 2	370	35.98%	Несвързано лице
Клиент 3	141	13.69%	Несвързано лице

Приходите от продажба на инвестиционни имоти са 4 656 хил.лв. (нетно печалбата е 92 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	499	10.71%	Несвързано лице
Клиент 2	3 921	84.21%	Несвързано лице

Основен доставчик на Дружеството е Обслужващото дружество „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД:

Клиент	Ст-ст на разходите, хил.лв.	Дял от разходите	Връзка с емитента
Обслужващо дружество	92	32.44%	Несвързано лице
Доставчик трето лице	37	13.09%	Несвързани лице

3. Информация за сключени съществени сделки.

Всички съществени сделки, които е сключило дружеството през 2019 г. са посочени в Инвестиционна дейност за 2019 г. (виж раздел I, т.1.1, т.1.2. и т.1.3) по-горе.

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

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ 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. 3. Информация относно сключени договори за кредит и 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.

Средствата по облигационния заем се разходват съгласно заложеното в Предложението за записване на корпоративни облигации, а именно - за финансиране на процедури и сделки по закупуване на инвестиционни недвижими имоти и ремонти и подобрения в други собствени имоти.

Закупените със средства от облигационната емисия недвижими имоти са:

- Поземлен имот с адрес гр.София, район Лозенец, бул. "Н. Й. Вапцаров" № 49 с площ 2 428 кв.м.;
- Поземлен имот с адрес гр.Бургас, местност Курт Тепе с площ 12 995 кв.м.;
- Поземлен имот с адрес обл.София-град, с.Герман, район Панчарево, местност Висо /Могилата/ с площ 4 154 кв.м.;
- Офиси 1, 2 и 4 в многофункционална жилищна сграда с адрес гр.София, ул.Д-р "Йордан Йосифов" № 8Б с площ съответно 190 кв.м., 76 кв.м. и 156 кв.м.;

- Недвижими имоти, находящи се в гр.Стара Загора, бул. "Цар Симеон Велики" № 157, а именно Магазин за промишлени стоки със застроена площ 112 кв.м., Склад със застроена площ 14,70 кв.м. и Офис със застроена площ 76 кв.м.;

През 4-то тримесечие на 2019 г. със средства набрани от облигационната емисия са извършени следните инвестиции:

- в обект намиращ се в гр.София, землището на с.Обеля е финализиран поет инвестиционен ангажимент за изграждане на паркинг и финансиран с емитиран облигационен заем. С извършената инвестиция в размер на 60 хил.лв. е подобрена инфраструктурата и функционалността на обекта.

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 2019 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 имот находящ се в гр. София, землището на с. Обеля:
 - Изграждане на паркинг;
 - Изграждане на трасе за доставка на ел. енергия и полагане на захранващ кабел до трафопост;
- В имот находящ се в с. Леденик, обл. Велико Търново,
 - Ремонт на покрив на построените в имота Автосалон и халета.
- Подобрителни и ремонтни дейности на новопридобитите през 2019 г. имоти.
 - Създаване на условия за експлоатация на придобити имоти в с. Герман, с. Долни Богров и гр. Бургас, местност Курт Тепе;
- В обект на ул. „Илия Бешков“ № 2, гр. София.
 - Извършване ремонт на покривите на Автосервиз, Бояджийно, Тенекеджийно и преустройство на склад на закрит паркинг;

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 рискове.

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, регламентирани ефективно функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от дружеството. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективно 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“ АДСИЦ.

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

На 24.04.2019 г. по партидата на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ в Търговския регистър е вписана промяна на изпълнителния директор, която се наложи след смъртта на г-н Данко Илиев Идакиев, като на негово място с решение на Съвета на директорите от 16.04.2019 г. е избран г-н Иван Георгиев Мънков временно изпълняващ длъжността Изпълнителен член на Съвета на директорите, докато бъде избрано ново лице, което да попълни състава на Съвета на директорите и функциите на членовете му да бъдат разпределени между новия състав.

На извънредно заседание на Общото събрание на акционерите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ, проведено на 27.06.2019 г. е взето решение за подновяване на мандата на членовете на СД – Иван Мънков и Светослав Антонов за срок от пет години от вписването на промяната в Търговския регистър и за избор на Николай Белинов Панайотов за нов член на Съвета на директорите.

С Протокол от 01.07.2019 г. Съветът на директорите определя г-н Николай Белинов Панайотов за изпълнителен член на съвета на директорите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ. Новият изпълнителен член на СД е вписан в Търговския регистър на 12.07.2019 г.

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;**

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.

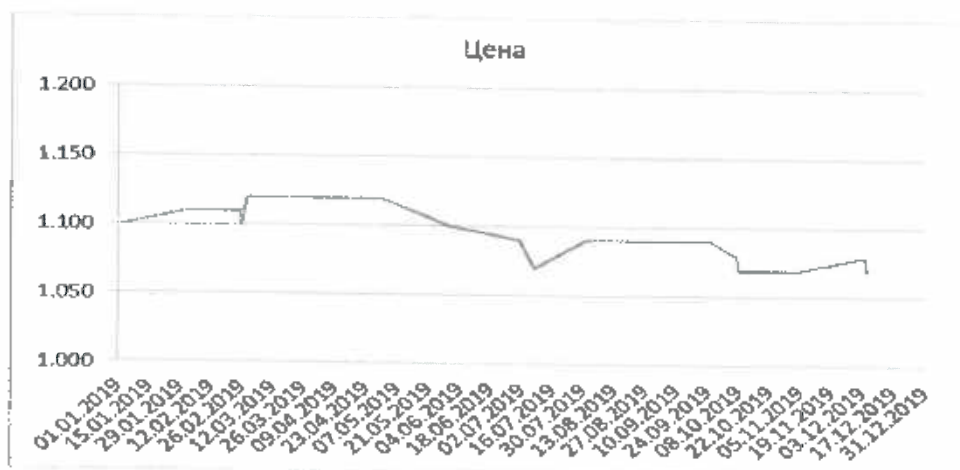
20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

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“ АДСИЦ 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. Промени в цената на акциите на дружеството



XI. 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

1. Структура на капитала на дружеството

Капиталът на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ 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 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. 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“ АД СИЦ са свободно прехвърляеми и не съществуват ограничения за притежаването на ценни книжа, както и необходимост от получаване на одобрение от дружеството или от друг акционер.

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

Лице/начин на притежаване	Към 31.12.2019 г.		Към 31.12.2018 г.	
	Право на глас	%	Право на глас	%
Пряко				
УПФ Бъдеще	1 035 000	6,90%	1 035 000	6.90%
УПФ Топлина	973 000	6,48%	-	-
ЗД ЕВРОИНС АД	1 249 796	8,33%	-	-
ДФ "Сентинел-Принсипал"	804 089	5,36%	-	-
ДФ Компас Прогрес	1 051 085	7,00%	1 051 085	7.00%
Непряко				
ЗД Евроинс АД, ЗД "ЕИГ Ре" АД, Euroins Osiguruvanje A.D. Skopje, Застрахователно дружество Евроинс-Живот АД, Евроинс Румъния Асигураре Реасигураре	2 989 861	19,92%	2 988 611	19,91%
ДПФ Бъдеще, ППФ Бъдеще, УПФ Бъдеще	1 849 570	12,32%	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%
ЕФ Рапид, Сентинел АСЕТ Мениджмънт АД, ДФ "Сентинел-Принсипал"	1 151 807	7,67%	-	-

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

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

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

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

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

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

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

„Булленд Инвестмънтс“ 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.

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“ АД СИЦ се избира от Общото събрание на дружеството за срок от 5 години. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничения, както и да бъдат освобождавани от длъжност и преди изтичането на мандата, за който са избрани.

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

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

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

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

Съветът на директорите на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ взема решенията относно:

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

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

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

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

Дружеството със специална инвестиционна цел възлага на едно или повече търговски дружества, разполагащи с необходимата организация и ресурси (обслужващи дружества), обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, воденето и съхраняването на 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“ АД СИЦ е „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД, а банка-депозитар е „Юробанк България“ АД.

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

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

ХІІ. Информация по чл.41, ал.1, т.7 от Наредба 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар ценни книжа и за разкриването на информация и информация по чл.25, ал.3 от ЗДСИЦ

1. Относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизирани активи

Относителният дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизирани активи е 82,06%.

Към 31.12.2019 г. дружеството е получило :

- 62,51% от дължимите за 2019 г. наеми по договори за неземеделски имоти;
- 100,00% от дължимите наеми към 31.12.2018 г.

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизирани активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет;

2.1. Продажба на инвестиционни имоти

През второто тримесечие на 2019 г. е сключен Договор за покупко-продажба във формата на Нотариален акт за замяна на недвижими имоти, съгласно който „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ прехвърля правото на собственост върху поземлен имот намиращ се в гр.Бургас, ул. “Крайезерна” № 45, заедно с изградената в този имот Автосервизна складова база, в замяна получава прехвърлено право на собственост върху ПИ с адрес: обл.София-град, с.Долни Богров, р-н Кремиковци, м-ст Траскетто с площ от 14 188 кв.м. и доплащане формирано на база пазарни оценки на имотите.

През третото тримесечие на 2019 г., „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ продава собствен недвижим имот, находящ се в гр.Варна, район Младост, Западна промишлена зона, ул. "Перла" №12, представляващ поземлен имот и самостоятелни обекти в сграда, построена върху същия поземлен имот, а именно:

- Поземлен имот с площ 1 011 кв.м.;
- Апартамент с площ 90 кв.м.;
- Офис с площ 423 кв.м.;
- Офис с площ 130 кв.м.;
- Шоурум с площ 203 кв.м.;
- Склад с площ 322 кв.м. и
- Автосервиз и обслужващи помещения с площ 245 кв.м.;

2.2. Покупка на инвестиционни имоти

През второто тримесечие на 2019 година в следствие замяна на недвижими имоти (описана в т.2.1.), „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ придобива собствеността върху нов инвестиционен имот, находящ се в обл.София-град, с.Долни Богров, р-н Кремиковци с площ от 14 188 кв.м.

През третото тримесечие на 2019 година, дружеството придобива собствеността върху следните инвестиционни имоти:

- Поземлен имот с адрес гр.София, район Лозенец, бул. "Н. Й. Вапцаров" № 49 с площ 2 428 кв.м.;
- Поземлен имот с адрес гр.Бургас, местност Курт Тепе с площ 12 995 кв.м.;
- Поземлен имот с адрес обл.София-град, с.Герман, район Панчарево, местност Висо /Могилата/ с площ 4 154 кв.м.;
- Офиси 1, 2 и 4 в многофункционална жилищна сграда с адрес гр.София, ул.Д-р "Йордан Йосифов" № 8Б с площ съответно 190 кв.м., 76 кв.м. и 156 кв.м.;
- Недвижими имоти, находящи се в гр.Стара Загора, бул. "Цар Симеон Велики" № 157, а именно Магазин за промишлени стоки със застроена площ 112 кв.м., Склад със застроена площ 14,70 кв.м. и Офис със застроена площ 76 кв.м.;

3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

Във връзка с изграждането на нов функционален паркинг в обекта намиращ се в гр.София, ул. „Илия Бешков“ № 2, е изготвено мотивирано предложение за транспортен достъп до обекта. Сключен е договор за изготвяне на мотивирано предложение за издаване на виза за проектиране в част Архитектура и част Паркоустройство и благоустройство.

В обекта намиращ се в гр.София, землището на с.Обеля е финализиран поет инвестиционен ангажимент за изграждане на паркинг, финансиран с

емитиран облигационен заем. С извършената инвестиция е подобрена инфраструктурата и функционалността на обекта.

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

4. 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

N по ред	Несъбрани вземания от дейността	Към 31.12.2019 г. в хил.лв.	% спрямо общата стойност на вземанията към 31.12.2019 год.
1	Неплатени наеми	463	88.02%
2	Неплатени лизингови	0	0.00%
3	Неплатени арендни вноски	0	0.00%
	Неплатени общо	463	
	Обща стойност на вземанията към 31.12.2019 г.	526	

5. Дял на активите на дружеството със специална инвестиционна цел за секюритизиране на 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.

Всички закупени недвижими имоти са предназначени за отдаване под наем, за управление или продажба. Към 31.12.2019 г. портфейла от инвестиционни имоти включва:

	Стойност	Дял в общия размер на ИИ
Отдавани под наем ИИ	18 830 160.65 лв.	82.06 %
Други ИИ	4 111 687.04 лв.	17.94 %
Общо ИИ	22 941 847.69 лв.	100.00%

6. Дял от brutните приходи за съответната финансова година на дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на 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.

Реализираните приходи от наем и продажба на инвестиционни имоти в размер на 5 685 хил.лв., представляват 98 % от всички приходи.

**Декларация за корпоративно управление
по чл.100н, ал.7, т.1 от ЗППЦК**

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 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"

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.

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

Дружеството спазва стриктно нормативната уредба и 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 2019 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, подзаконовни нормативни актове, указанията на Комисията за финансов надзор и всички приложими към дейността им вътрешни процедури и правила, приети от Дружеството.

С решение, взето на редовно общо събрание на акционерите (ОСА) на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ, проведено на 26.06.2017 г., е избран нов одитен комитет на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ на основание чл.107, ал. 2 от Закона за независимия финансов одит (ЗНФО, обнародван в ДВ, бр.95 от 29.11.2016 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.

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.

3. Информация по чл. 100в, 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.

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, регламентирани 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“ АД СИЦ;

- Правилата за избор на членове на Съвета на директорите на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ 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 преизбрани 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“ АД СИЦ 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/развяляне 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.

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 поканата, 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 събраниято 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 събраниято 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 събраниято 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 събраниято, 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 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.

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/развяане 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.

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“ АД СИЦ е съставена и подписана на 18 март 2020 година.

18.03.2020 г.

Изпълнителен директор:

Николай Белинов Панайотов

