

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

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

за периода 01.01.2020 г. - 31.12.2020 г.

Информация за дружеството

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

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

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

Дружеството упражнява дейността си съгласно българското законодателство и по-специално – Закона за публично предлагане на ценни книжа, Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (Обн. ДВ. бр.21 от 12 март 2021 г.) 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 и за дружествата за секюритизация (Обн. ДВ. бр.21 от 12 март 2021 г.), не могат да осъществяват пряко дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, както и събиране на придобитите вземания. В тази връзка, те възлагат дейностите свързани с обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, извършването на ремонти, подобрения и строителство, както и обслужването на придобитите вземания на едно или повече дружества, които имат необходимите компетенции и ресурс за изпълнение на тези дейности. Тези дружества могат да изпълняват и воденето и съхраняването на кореспонденция и отчетност, и да извършват пазарни анализи, както и други дейности свързани с осъществяване на дейността на дружествата със специална инвестиционна цел.

Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (Обн. ДВ. бр.21 от 12 март 2021 г.) и Закона за публично предлагане на ценни книжа, активите на дружествата със специална инвестиционна цел трябва да се съхраняват от банка-депозитар.

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

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

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

Контакт с Емитента може да се осъществява по следните начини:

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

I. Обективен преглед на развитието и резултатите от дейността

1. Инвестиционна дейност за 2020 г.

1.1. Продажба на неземеделски имоти

През четвъртото тримесечие на 2020 г. „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ продава собствен недвижим имот, находящ се в с.Леденик, общ.Велико Търново, обл.Велико Търново, местност Саламата, представляващ поземлен имот и сгради построени върху същия поземлен имот, а именно:

- Поземлен имот с площ 7 501 кв.м.
- Автосалон, автосервиз, магазин за авточасти и кафе с площ 1 619 кв.м.и
- Тенекеджийска работилница с площ 466 кв.м.

1.2. Покупка на нови инвестиционни имоти

През 2020 г. Дружеството не е осъществило покупки на нови инвестиционни имоти, но през четвъртото тримесечие е сключило Предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти, находящи се в гр.София, район Люлин, ж.к.Люлин 7/седем/, ул. „Орион“ № 84. Съгласно условията на сключения предварителен договор Дружеството е платило аванс в размер на 2 000 млн.лв. без ДДС, като сделката следва да се финализира в срок до 31.08.2021 год.

1.3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

През 2020 г. Дружеството е осъществило следните ремонти и подобрения на инвестиционните имоти:

✓ с.Леденик, общ.Велико Търново, местност Саламата

Извършена е профилактика на инсталациите и съоръженията на климатичната система, хладилната система, вентилационната система и отоплителната система. След направения обстоен преглед е установена необходимост от подмяна на дефектирала климатична система.

Инсталирана е нова съвременна климатична система с включена тръбна обвръзка, с която се постига по-висока икономическа ефективност на имота.

Имотът е продаден в средата на месец ноември 2020 г. в отлично състояние.

✓ гр.София, ул."Илия Бепков" № 2

Извършени са дейности по реконструкция на покривни конструкции съгласно задание.

С дейностите по реконструкция на покривните конструкции, се постига по-висока икономическа ефективност на имота. Извършените дейности водят до икономическа изгода за предприятието над първоначално оценената стандартна ефективност на актива.

Извършеното подобрение е за сметка на „Булленд Инвестмънт“ АДСИЦ в качеството му на собственик на инвестиционния имот и няма да се приспада от бъдещи наеми от наемателя.

Направена е проверка и преработка на защитно заземление и мълниезащита на газово стопанство. В следствие са направени замервания от сертифицирана лаборатория на съпротивлението на защитната заземителна уредба и на мълниезащитната заземителна уредба.

Сключен е договор за изготвяне на хидрогеоложка документация и проект за водовземане от шахтов кладенец, необходими за изваждане на разрешително за водовземане.

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

Текущи ремонти

Извършен е ремонт на хидрофорна система и е подменена дефектирала потопяема помпа. Направено е еърлифтно почистване на сондаж за възбуждане на водоносните хоризонти и са направени настройки за пускане в експлоатация на системата.

Сключен е договор за изготвяне на хидрогеоложка документация и проект за водовземане от тръбен кладенец, необходими за изваждане на разрешително за водовземане.

Изграден е площадков водопровод и страдна водопроводна инсталация и е извършена преработка на съществуваща страдна водоснабдителна система за автосервиза.

Процедура по изготвяне на Протокол обр.16

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

✓ Проучване на възможностите за алтернативно (дублиращо/заместващо) трасе за захранване с ел.енергия;

Към момента няма свободни мощности в района, от които да се изгради ново трасе и да се включи съществуващият трафопост към тях. В инвестиционната програма на електроразпределителното дружество е залегнало разширяване на мрежата и осигуряване на допълнителни мощности, но реализирането като време и трасета е в компетенцията на електроразпределителното дружество.

✓ Прочуване на възможностите за свързване на Обекта към газопрепосна мрежа;

Към момента няма предвидени отклонения/понижители от главния газопровод, както и трасе което да осигури хранване на имота с природен газ. При наличие на инвеститорски интерес от повече крайни потребители, може да се проектира и изпълни трасе и мрежа в района.

✓ Прочуване на инвестиционните намерения на общинската администрация на Столична община – Район „Връбница“ за изготвяне на ПУП - план за регулация/ ИПРЗ, засягащ Обекта;

✓ Прочуване на инвестиционните намерения на собствениците на поземлени имоти в съседство и в близост до Обекта с оглед предприемане на процедури по изготвяне на ПУП - план за регулация/ ИПРЗ, засягащ Обекта.

В район Връбница няма разработена инвестиционна политика. В края на всяка календарна година, от районната администрация изпращат към Столична Община, списъци с предложения за включване на обекти програма за проектиране и изграждане. В момента има допускания и се разработват частни ПУП-ПРЗ на имоти в близост до Обекта.

Съгласно Устава на дружеството всички инвестиционните имоти на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ се намират на територията на Република България.

Към 31.12.2020 г. диверсифицирания портфейл от инвестиционни имоти в употреба е както следва:

Имоти	Площ /кв. м./		Балансова стойност в хил.лева	Балансова стойност в хил.лева
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
гр. София, землището на с.Обеля, район Връбница - ПИ	7 793	7 793	1 060	1 059
с. Леденик, обл. Велико Търново - ПИ	-	7 501	-	353
с. Леденик, обл. Велико Търново - Автосалон, автосервиз, магазин за авточасти и кафе	-	1 619	-	1 191
с. Леденик, обл. Велико Търново - Тенекеджийска работилница	-	466	-	296
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Изложбена зала (Шоурум)	1 198	1 198	1 339	1 351

гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Производствено хале	1 476	1 476	1 057	1 061
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Складове (Производствено хале)	972	972	929	932
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "А"	492	492	387	388
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "Б"	432	432	339	341
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "В"	1 620	1 620	1 473	1 479
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "Г"	216	216	170	170
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Земя УПИ - 12 527 кв.м.	12 527	12 527	3 603	3 604
с.Долни Богров, р-н Кремиковци, обл.София град - ПИ - 14 188 кв.м.	14 188	14 188	1 882	1 890
гр.София, бул.Н.Вапцаров № 49 - ПИ - 2 428 кв.м.	2 428	2 428	5 036	5 039
гр.Бургас, м-ст Курт тепе - ПИ - 12 748 кв.м.	12 748	12 748	901	904
с.Герман, р-н Панчарево, м-ст Висо /Могилата/ - ПИ /Нива/ - 4 154 кв.м.	4 154	4 154	1 302	1 294
гр.София, р-н Студентски, ул.Д-р Й.Йосифов 8Б-Офис 1	190	190	297	300
гр.София, р-н Студентски, ул.Д-р Й.Йосифов 8Б-Офис 2	76	76	145	137
гр.София, р-н Студентски, ул.Д-р Й.Йосифов 8Б-Офис 4	156	156	254	257
гр.Стара Загора, бул.Цар Симеон Велики 157-Магазин	112	112	581	593
гр.Стара Загора, бул.Цар Симеон Велики 157-Офис	76	76	225	252
гр.Стара Загора, бул.Цар Симеон Велики 157-Склад	15	15	24	24
Хале 1 автосервиз (в процедура по изготвяне на Протокол обр.16)	1 137	1 137	1 294	1 307
Хале 2 автосервиз (в процедура по изготвяне на Протокол обр.16)	1 137	1 137	993	988
Общо:			23 291	25 210

Направена е преоценка на всички инвестиционни имоти по справедлива стойност към 31.12.2020 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. Изборът на оценител се утвърждава с решение на Съвета на директорите.

2. Отдаване под наем и аренда на имоти на дружеството

- В притежаваният от дружеството ПИ в землището на с. Обеля, община Столична в процедура по изготвяне на Протокол обр.16 са 2 халета за автосервиз, магазин и склад за резервни части, с обща РЗП 2 620 кв.м., в т.ч. и бояджийно-тенекиджийна работилница. Сградите са конструктивно и функционално изградени, за което има издаден Акт 15. За обекта има сключен дългосрочен договор за наем със срок 30.04.2025 г.;
- Сключени са дългосрочни договори за наем за имота в гр.София, район Искър, ул. Илия Бешков № 2 – 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 общо РЗП 6406 кв.м.;
- Считано от 01.08.2019 г. за притежаваният от дружеството ПИ с площ 2 428 кв.м., с адрес гр.София, район Лозенец, бул. „Н.Й.Вапцаров“ № 49 е сключен договор за наем за временно и възмездно ползване за срок от 10 години;
- За недвижим имот, собственост на дружеството, находящ се в гр.Стара Загора, бул. „Цар Симеон Велики“ № 157, има сключени договори за наем на Магазина за промишлени стоки със застроена площ 112 кв.м. със срок до 2022 г. и за офис № 15-III със застроена площ 76 кв.м., който е 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 безсрочни договори за наем;

3. Информация относно сключени договори за кредит.

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

4. Информация относно сключен облигационен заем.

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

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

Като обезпечение в полза на облигационерите за заплащане в пълен размер на всички дължими на облигационерите лихвени и главнични плащания и при спазване на условията на чл. 100з от Закона за публичното предлагане на ценни книжа дружеството-емитент учреди в полза на всички облигационери от емисията първи по ред 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 г. 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 проведено заседание на директорите на БФБ АД на 22.01.2020 г. е взето решение за допускане до търговия на сегмент за облигации на основния пазар BSE, емисия облигации с ISIN код BG2100011191, издадена от „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ. На емисията е присвоен борсов код 5BDA. Датата на въвеждане за търговия е 28.01.2020 г.

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

Дата на лихвеното плащане	Сума на лихвеното плащане
15.01.2020 г.	217 хил.лв.
14.08.2020 г.	214 хил.лв.
12.01.2021 г.	217 хил.лв.

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 2020 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

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

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

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

1. Финансови резултати от дейността на дружеството през 2020 г.

Основната част от приходите на дружеството за периода са приходи от продажба на инвестиционни имоти 2 460 хил.лв. (нетно печалбата е 618 хил.лв.), наем на и аренда на инвестиционни имоти в размер на 947 хил.лв., и други приходи в размер на 29 хил.лв., които включват приходи от обратно проявление на обезценка 22 хил.лв., приходи от право на присъединяване към водопровод 5 хил.лв. и отписване на задължения по давност 2 хил.лв..

Общият размер на приходите и печалбите на дружеството към 31.12.2020 г. е 1 594 хил.лв.

Най-значителни са финансовите разходи в размер на 436 хил.лв., които включват, лихви по облигационен заем в размер на 432 хил.лв., разходи за лихви за забава/неустойки в размер на 2 хил.лв. за банкови такси в размер на 1 хил.лв., и разходи за лихви по договор за финансов лизинг в размер на 1 хил.лв.

Разходи за възнаграждения и осигуровки на персонал по трудови договори и договори за управление в размер на 185 хил.лв.

Разходите за материали и външни услуги са в размер на 181 хил.лв. и включват основно възнаграждението на обслужващото дружество (по смисъла на ЗДСИЦ (Отм.)) в размер на 105 хил.лв., разходи по експлоатация на инвестиционни имоти 12 хил.лв., разходи за изготвяне на оценка 8 хил.лв., разходи по емисия облигации в размер на 18 хил.лв., нотариални, държавни и други такси в размер на 16 хил.лв., разходи за одит 13 хил.лв., други разходи в размер на 6 хил.лв. и разходи за материали 3 хил.лв.

Други разходи в размер на 45 хил.лв., включващи разходи за обезценка на вземания (очаквани кредитни загуби) в размер на 34 хил.лв., разходи за местни данъци и такси 10 хил.лв., социални разходи 1 хил.лв. и разходи за амортизации 11 хил.лв..

Към 31.12.2020 г. е направена преоценка на инвестиционните имоти. Промяната в справедливата стойност на имотите нетно е отрицателна величина в размер на 160 хил.лв.

Общият размер на разходите на дружеството към 31.12.2020 г. е 1 018 хил.лв.

Финансовият резултат към 31.12.2020 г. е печалба в размер на 576 хил.лв.

Дружеството със специална инвестиционна цел разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от коригираната печалба за финансовата година, определена по реда на чл.29 ал. 3 от ЗДСИЦДС (Обн. ДВ. бр.21 от 12 март 2021 г.) и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

За 2020 г. Преобразуваният финансов резултат съгласно чл.29, ал.3 от ЗДСИЦДС (Обн. ДВ. бр.21 от 12 март 2021 г.) на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е отрицателна величина и дружеството няма да разпределя дивидент за тази финансова година, поради което не признава провизия за задължителен дивидент за 2020 г.

Общият размер на активите на дружеството към 31.12.2020 г. е 26 818 хил.лв., от които 23 338 хил.лв. е стойността на инвестиционните имоти притежавани от дружеството, 17 хил.лв. е стойността на транспортните средства, 727 хил.лв. са паричните средства, 2 736 хил.лв. са търговските и други вземания и разходи, в т.ч. предплатени разходи 1 хил.лв.

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2020 г. е в размер на 17 409 хил.лв., от които основният капитал възлиза на 15 008 хил.лв., премийните резерви от емитиране на акции са 2 111 хил.лв., непокрытата загуба от минали години е 286 хил.лв., а финансовият резултат от текущия период е печалба в размер на 576 хил.лв.

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

ВИД ПОКАЗАТЕЛ	2020 г.	2019 г.
Показатели за рентабилност		
Коефициент за рентабилност на приходите от продажби	0,36	0,39
Коефициент на рентабилностна на собствения капитал	0,03	0,03
Коефициент на рентабилностна на пасивите	0,06	0,05
Коефициент на капитализация на активите	0,02	0,02
Показатели за ефективност		
Коефициент на ефективност на разходите	1,20	1,08
Коефициент на ефективност на приходите	0,83	0,93

Показатели за ликвидност		
Коефициент на обща ликвидност	11,03	3,44
Коефициент на бърза ликвидност	11,03	3,44
Коефициент на незабавна ликвидност	2,32	1,47
Коефициент на абсолютна ликвидност	2,32	1,47
Показатели за финансова автономност		
Коефициент на финансова автономност	1,85	5,62
Коефициент на задлъжнялост	0,54	0,18

3. Информация по въпроси свързани с екологията и служителите;

През 2020 г. няма предприети такива действия.

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

1. Последници от пандемията от Covid-19

През 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. С решение на Народното събрание от 13.03.2020 г. в Република България е обявено извънредно положение.

Предвид създалата се ситуацията и динамичните мерки предприети от държавните власти, въздействието на пандемията се отрази негативно върху глобалната икономика, сектора на услугите и върху инвеститорските настроения, което доведе до рязък спад на цените на акциите на основни пазари. Това от своя страна рефлектира върху бизнес активността във всички сфери на икономиката, както на местните пазари, така и на международните и финансови пазари.

Ръководството на дружеството предприе всички необходими мерки и действия във връзка с възникналата ситуация. Изработен бе гъвкав план за непрекъсваемост на работния процес. С цел запазване на добрите търговски отношения с клиентите, се сключиха споразумения към договорите за наем, с които се редуцираха стойностите на наемните вноски за определен период. За оптимизиране на разходите временно са намалени и възнагражденията на персонала, в т.ч. на ключовия ръководен персонал.

През първо тримесечие на 2020 г., Дружеството не отчете влияние на извънредното положение върху финансовите показатели от дейността си, но през второто тримесечие на 2020 г., в следствие на редуцираните наемни вноски се наблюдаваше драстично намаление на приходите от наем както и значителен спад на паричните постъпления.

През трето тримесечие на 2020 г. в следствие на облекчаване на редица от мерките наложени от държавните власти се наблюдава известно раздвижване в икономиката и нарастване на приходите във всички бизнес сектори. В дейността на Дружеството промените се изразяват в значително увеличение на паричните постъпления от клиенти, както и в решението на Ръководството за инвестиране на средства за подобрения на притежаваните инвестиционни имоти, с цел повишаване на тяхната икономическа ефективност.

През четвърто тримесечие в следствие на втория частичен локдаун отново се наблюдава свиване на стопанската активност във всички сектори на икономиката, което води до влошаване на международната конюнктура и промяна в поведението на бизнеса и домакинствата в условията на пандемия. В дейността на дружеството се наблюдава спад на паричните постъпления от клиенти, поради забавени плащания на наемните суми.

През 2020 г. във връзка с пандемията дружеството непрекъснато анализира събираемостта на вземанията на текуща база и необходимостта от корекция на очакваните кредитни загуби, поради евентуално влошаване на кредитното качество на длъжниците в резултат на извънредните събития, свързани с COVID – 19. В тази връзка е преразгледало политиката си за обезценка в годишен план като е приложило по-консервативен подход при определяне на очакваните кредитни загуби – паричен недостиг на очакваните парични потоци 100% при просрочие над 360 дни.

Като резултат от пандемията се очаква сериозен спад в цените на недвижимите имоти, но за сега те остават стабилни. Експерти, които наблюдават развитието на пазара, отбелязват, че пазарът на недвижими имоти до този момент се противопоставя успешно на последиците от пандемията. Недвижимите имоти остават предпочитана опция за инвестиции, но ръководството на Дружеството счита, че тенденциите в пазара на недвижими имоти зависят от това как ще продължи да се развива пандемията и какво ще бъде търсенето след нейния край.

Към момента наблюденията показват, че част от собствениците на офиси у нас обмислят продажба, за да диверсифицират портфейла си от сгради и бизнеси и отново да станат активни участници на пазара след кризата. Интересна промяна в нагласите на инвеститорите е, че допреди година интересът е бил насочен предимно към сгради с един основен наемател, докато сега те са насочени към диверсифициране на сградите с няколко наематели,

така че растежът при едни да компенсира спада при други. За момента офертните наеми са сравнително стабилни, но забавянето на пазара и икономическото развитие като цяло, провокира наемодателите да предлагат повече стимули и отстъпки като стъпаловиден наем или периоди без наем. Наемането на нови офис площи е забавено, тъй като повечето компании са в изчаквателен режим относно наемането на нови площи и не предприемат никакви действия по отношение на наемните си площи, тъй като искат да се ориентират в настоящата ситуация. През пролетта на 2020 г. очакванията бяха за доста по-краткосрочна пандемия, която да изчезне през лятото и до края на годината служителите да се върнат в офисите. Фактът е, че това не се случва и в момента царява силна несигурност кога служителите ще се върнат в офисите. С цел да оптимизират разходите си някои компании агресивно решават да съкратят офис площите си, други пък търсят възможности да преотдават вече наети пространства.

За разлика от офис пазара и търговските площи пазарът на индустриални имоти отбелязва висока наемна активност и значителен обем площи в строеж през 2020 г. Основният двигател на търсенето на логистични площи е разрастването на онлайн търговията от началото на пандемията на бързооборотни стоки, мебели и стоки за дома, и други такива, поради затваряне на големите търговски центрове и ограниченията наложени за свободното придвижване на населението.

Предвид настоящата несигурност, Дружеството ще продължи да следи динамично променящата се среда и изменението на всички пазарни показатели, включително кредитен риск и очакваната събираемост на бъдещите парични потоци, като ще оповестява информация за тяхното влияние върху дейността на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ в следващите си финансови отчети.

2. Съдебни дела срещу Дружеството

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е ответник по гр.д.№ 33972/2019 г. по описа на Софийски районен съд /СРС/, Гражданско отделение, 66 състав, с ищец физическо лице – контролор, назначено на дружеството от СГС с определение за назначаване № 3227/14.06.2016 г. и със задачата да провери цялата счетоводна документация на дружеството за периода 01.01.2013 г. – 31.12.2015 г.

Гражданското дело е образувано поради подадено от дружеството възражение в рамките на предхождащо заповедно производство - частно гражданско дело № 58071/2018 г. по описа на СРС, 66 състав, за издаване на заповед за изпълнение срещу дружеството за заплащане на искана от контролора сума.

„Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ оспорва претенцията на ипцата, като счита сумата за недоказана и необоснована, определена едностранчиво от ипцата в условията на прекомерност и некореспондираща с установената нормативна рамка и обичайна практика.

Към настоящия момент делото е обявено за решаване от първа съдебна инстанция и предстои да се постанови решение, в мотивите по което ще се установи дали първоинстанционният съд е възприел заключението на вещото лице.

Преценката на Ръководството след отчитане на професионалното мнение на адвоката на дружеството е, че по въпросното дело няма да произтекат финансови последици за дружеството, поради което не е начислена провизия за претендираните суми и очаквани разноски.

3. Събития след края на отчетния период

През 2021 г. е приет Нов Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (Обн. ДВ. бр.21 от 12 март 2021 г.). С новия Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация се цели да се актуализира законодателната база в областта на дружествата, инвестиращи в недвижими имоти и вземания, както и въвеждане на мерки по прилагането на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/2402 на Европейския парламент и на Съвета от 12 декември 2017 година за определяне на обща рамка за секюритизациите и за създаване на специфична рамка за опростени, прозрачни и стандартизирани секюритизации и за изменение на директиви 2009/65/ЕО, 2009/138/ЕО и 2011/61/ЕС и регламенти (ЕО) № 1060/2009 и (ЕС) № 648/2012 (ОВ, L 347/35 от 28 декември 2017 г.). Към момента на изготвяне на настоящия финансов отчет дружеството е в процес на анализ на въздействието на новия закон върху дейността и организационната му структура, като в срок от 1 година ще приведе дейността си в съответствие със закона по силата на пар. 6 от Преходните и заключителни разпоредби.

Предвид, че до датата на изготвянето на настоящия финансов отчет, новият ЗДСИЦДС е влязъл в сила, са приложени изцяло неговите нови разпоредби при преобразуване на финансовия резултат, а именно изискванията на чл.29, ал.3 от ЗДСИЦДС (виж приложение 12 от настоящия финансов отчет).

С цел защита интересите на инвеститорите и съблюдавайките препоръките на надзорния орган са приложени и новите изисквания за разкриване на информация в Доклада за дейността, регламентирани в чл.31 от новия ЗДСИЦДС (Обн. ДВ. бр.21 от 12 март 2021 г.).

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

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

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

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

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ ще развива приоритетно следните свои проекти:

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

V. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност;

Дейността на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е строго регламентирана. Дружеството оперира своята дейност съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация и според лиценза, който притежава в този смисъл през 2020 г. няма предприети такива действия.

VI. Наличието на клонове на предприятието;

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ 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

Макроикономически риск

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

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

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

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

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

Политически риск

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

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

Кредитен риск на държавата

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международните кредитни рейтинги на дадена страна. Ниски кредитни

рейтинги на страната могат да доведат до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране на икономическите субекти, в това число и на Дружеството.

Инфлационен риск

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

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

Валутен риск

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

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

Лихвен риск

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

Повишаването на лихвите, при равни други условия, би се отразило върху цената на финансовия ресурс, използван от Дружеството при реализиране на различни бизнес проекти. Също така, може да повлияе върху размера на разходите на компанията, тъй като не малка част от пасивите на

дружеството са лихвени и тяхното обслужване е свързано с текущите лихвени нива.

Рискове, свързани с промени в нормативната уредба

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

Несистематични рискове

Риск от форсмажорни обстоятелства

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

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

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 договори, по силата на които, при евентуално неизпълнение се дължи обезщетение на Дружеството.

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

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

Финансов риск

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

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

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“ АД СИЦ. Те включват текущ анализ в следните направления:

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

Настъпването на непредвидени събития, неправилната оценка на настоящите тенденции, както и множество други микро и макроикономически фактори, могат да повлияят на преценката на мениджърския екип на дружеството. Единственият начин за преодоляването на този риск е работата с

професионалисти с многгодишен опит, както и поддържане от този екип на максимално пълна и актуална информационна база за развитието и тенденциите на пазара в тези области.

Управление на риска

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

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

През 2020 г. дружеството не е придобило и прехвърлило собствени акции.

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

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

	Към 31.12.2020 г.	Към 31.12.2019 г.
Николай Панайотов	52 398 лв.	25 878 лв.
Светослав Антонов	28 674 лв.	29 525 лв.
Иван Мънков	28 630 лв.	30 000 лв.
Данко Идакиев	-	10 250 лв.

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

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

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

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

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

Иван Георгиев Мънков

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

Светослав Богданов Антонов:

Няма други участия.

Николай Белинов Панайотов:

1. „КОРПОРИТ АДВАЙЗЪРС“ ЕООД, ЕИК: 831760308 – Управител;

2. „ЛАУДСПИКЪРС-СИ ЕЙ“ ЕООД, ЕИК: 121514696 – Управител;

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

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

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

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

Дружеството ще инвестира временно свободните си средства според законодателството.

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

Очаквана инвестиция в компетентност и развитие на персонала

Компетентността е съвкупност от знания, умения и способности за изпълнение на задълженията, произтичащи от целите на дружеството и от конкретно заеманата длъжност. Отговорност на ръководителя на дружеството е

да прецени необходимото ниво на компетентност на служителите, както и да осигури подходящи политики и практики в тази област.

- Наличие на необходимата компетентност на лицата, заемащи ръководни длъжности, предвид задълженията и отговорностите им;
- Осигуряване на възможности за развиване на необходимите знания и умения и на подходящи програми за обучение.

През 2021 г. ще бъде финализирана сделка за закупуване на нови инвестиционни имоти находящи се в гр.София, район Люлин, ж.к.Люлин 7/седем/, ул. „Орион“ № 84 съгласно сключен Предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти.

Очакванията на ръководството са през 2021 г. да бъде финализирана процедурата по изготвяне на Протокол обр. 16 за установяване на годността за ползване на строеж на 2 бр. халета в землището на с.Обеля, район Връбница.

Х.Информация по Приложение 10 към Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на 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 31.12.2020 г. е 1 594 хил.лв.

№	Приходи от дейността	2020 г.	2020 г.	2019 г.	2019 г.
		хил.лв.	% дял	хил.лв.	% дял
1.	Приходи от аренда и наем на земеделски земи	1	0.06%	1	0.08%
2.	Приходи от наеми на неземеделски имоти	946	59.35%	1 028	83.24%
3.	Печалба от продажба на инвестиционни имоти	618	38.77%	92	7.45%
4.	Приходи от право на присъединяване към водопровод	5	0.31%	10	0.81%
5.	Приходи от обратно проявление на обезценка	22	1.38%	2	0.16%
6.	Приходи от продажба на дълготрайни активи	-	-	12	0.97%

7.	Обезпечение от отчуждаване на имоти	-	-	3	0.24%
8.	Нетна печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	-	87	7.04%
9.	Приходи от отписване на задължения по давност	2	0.13%	-	-
		1 594	100%	1 235	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 Устава на дружеството недвижимите имоти, придобивани от дружеството, трябва да се намират на територията на Република България, което изключва външни пазари.

Основната част от приходите на дружеството за периода са приходи от наем на и аренда на инвестиционни имоти в размер на 947 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	246	26,03%	Несвързано лице
Клиент 2	368	38,86%	Несвързано лице
Клиент 3	113	11,90%	Несвързано лице
Клиент 4	116	12,26%	Несвързано лице

Приходите от продажба на инвестиционни имоти са 2 460 хил.лв. (нетно печалбата е 618 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	2 460	100,00%	Несвързано лице

Основен доставчик на Дружеството е „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД (обслужващо дружество по смисъла на ЗДСИЦ (Отм.)):

Клиент	Ст-ст на разходите, хил.лв.	Дял от разходите	Връзка с емитента
Доставчик 1	105	58,41%	Несвързано лице

3. Информация за сключени съществени сделки.

Всички съществени сделки, които е сключило дружеството през 2020 г. са посочени в Инвестиционна дейност за 2020 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“ АДСИЦ няма дялови участия и инвестиции в страната и в чужбина, както и инвестиции в дялови ценни книжа в други предприятия.

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

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

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

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

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

Средствата по облигационния заем, емитиран през 2019 г. 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.

През 2020 г. със средства набрани от облигационната емисия са извършени следните инвестиции:

✓ **гр.София, ул. „Илия Бешков“ № 2**

Извършени са дейности по реконструкция на покривни конструкции съгласно задание.

Сключен е договор за изготвяне на хидрогеоложка документация и проект за водовземане от шахтов кладенец, необходими за изваждане на разрешително за водовземане.

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

Сключен е договор за изготвяне на хидрогеоложка документация и проект за водовземане от тръбен кладенец, необходими за изваждане на разрешително за водовземане.

✓ **с.Леденик, общ.Велико Търново, местност Саламята**

Инсталирана е нова съвременна климатична система с включена тръбна обвързка, с която се постига по-висока икономическа ефективност на имота.

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 2020 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“ АДСИЦ 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 трасе за доставка на ел. енергия и полагане на ذخранващ кабел до трафопост;

- 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;

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, 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.

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

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

1. Ива Гарванска Софийска – Председател и независим член
2. Светослав Антонов – член
3. Атанаска Иванова – член

На 30.09.2020 г. се проведе Общо събрание на акционерите, на което е приет нов статут на одитния комитет, съгласно проект, предложен от съвета на директорите.

На проведеното общо събрание е избран и нов независим член на Одитния комитет – госпожа Галя Георгиева с професионална квалификация – магистър по икономика.

Съставът на Одитния комитет към датата на изготвяне на отчета е следния:

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

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

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

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

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

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

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

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

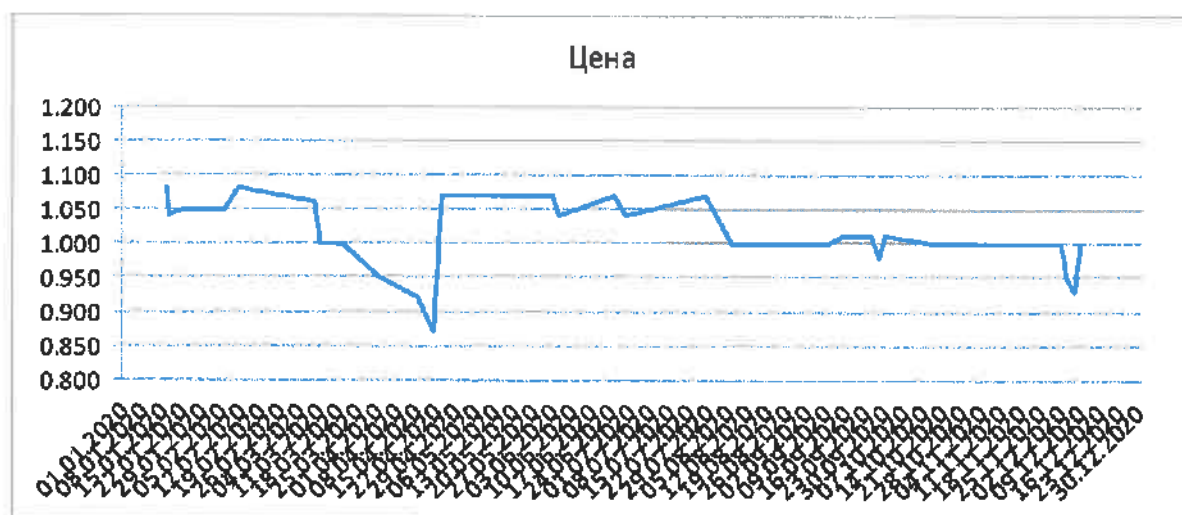
20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

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

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

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

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

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

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

Лице/начин на притежаване	Към 31.12.2020 г.		Към 31.12.2019 г.	
	Право на глас	%	Право на глас	%
Пряко				
УПФ Бъдеще	1 035 000	6,90%	1 035 000	6,90%
ППФ Бъдеще	852 006	5,68%	-	-
УПФ Топлина	973 000	6,48%	973 000	6,48%
ДФ Компас Прогрес	1 151 085	7,67%	1 051 085	7,00%
ДФ ЕФ Принсипал	1 015 289	6,76%	804 089	5,36%
ДФ Актива Балансиран Фонд	1 101 862	7,34%	-	-
Непряко				
ДПФ Бъдеще, ППФ Бъдеще,	2 010 076	13,40	1 849 570	12,32%

УПФ Бъдеще				
ДПФ Съгласие, УПФ Съгласие	1 185 184	7,90%	1 185 184	7,90%
ДФ Компас Евростабилност, ДФ Компас Прогрес, ДФ Компас Стратегия	1 818 900	12,12%	1 588 900	10,59%
ЕФ Асет Мениджмънт АД, ДФ ЕФ Принсипал, ДФ ЕФ Рapid	1 632 589	10,87%	1 151 807	7,67%
УД Актива Асет Мениджмънт АД, ДФ Актива Балансиран фонд, ДФ Актива Високодоходен фонд	1 960 260	13,06%	-	-
ДФ Инвест Класик, ДФ Инвест Актив	751 429	5,01%	-	-

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

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

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

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

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

Не съществуват ограничения върху правата на глас на акционерите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ. Уставът на дружеството не предвижда други особени права и привилегии по акциите. Правата, предоставяни от акциите не

могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа или от разпоредбите на друг договор или документ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Сключване, изменение и прекратяване/разваляне на договорите с дружество/ва по чл.27 от ЗДСИЦДС (обслужващото/щите дружество/ва по смисъла на ЗДСИЦ (Отм.)) 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, обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, воденето и съхраняването на отчетност и кореспонденция, както и извършването на други необходими дейности.

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

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

Към датата на подаване на отчета „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ има сключен Договор от 01.01.2013 г. за извършване на дейност като обслужващо дружество (по смисъла на ЗДСИЦ (Отм.)), с „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД, и Договор за депозитарни услуги от 10.04.2013 г. с „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.

XII. 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.

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

Всички закупени недвижими имоти са предназначени за отдаване под наем, за управление или продажба. Към 31.12.2020 г. портфейла от инвестиционни имоти включва:

	Стойност в хил.лв.	Дял в общия размер на ИИ
Отдавани под наем ИИ	19 229	82,39 %
Други ИИ	4 109	17,61 %
Общо ИИ	23 338	100.00%

Към 31.12.2020 г. дружеството е получило :

- 44,60 % от дължимите наеми за 2020 г. и
- 94,69 % от дължимите наеми към 31.12.2019 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 четвъртото тримесечие на 2020 г. „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ продава собствен недвижим имот, находящ се в с.Леденик, общ.Велико Търново, обл.Велико Търново, местност Саламата, представляващ поземлен имот и сгради построени върху същия поземлен имот, а именно:

- Поземлен имот с площ 7 501 кв.м.
- Автосалон, автосервиз, магазин за авточасти и кафе с площ 1 619 кв.м.и
- Тенекеджийска работилница с площ 466 кв.м.

Продажната цена е в размер на 2 460 хил.лв.

2.2. Покупка на инвестиционни имоти.

През 2020 г. Дружеството не е осъществило покупки на нови инвестиционни имоти, но през четвъртото тримесечие е сключило Предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти, находящи се в гр.София, район Люлин, ж.к.Люлин 7/седем/, ул. „Орион“ № 84. Сделката ще бъде финализирана през 2021 год. Съгласно условията на сключения предварителен договор Дружеството е платило аванс в размер на 2 000 млн.лв. без ДДС.

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

Всички извършени строежи, ремонти и подобрения на инвестиционните имоти, които е осъществило дружеството през 2020 г. са подробно описани в инвестиционната дейност за 2020 г. (виж раздел I, т.1.3) по-горе.

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.

№ по ред	Несъбрани вземания от дейността	Към 31.12.2020 г. в хил.лв.	% спрямо общата стойност на вземанията към 31.12.2020 год.
1	Неплатени наеми	596	81.42 %
2	Неплатени лизингови	0	0.00 %
3	Неплатени арендни вноски	0	0.00 %
	Неплатени общо	596	
	Обща стойност на вземанията към 31.12.2020 г.	732	

XIII. Разкриване на информация по чл.31 от ЗДСИЦДС (Обн. ДВ. бр.21 от 12 март 2021 г.)

1.Информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти
(оповестяване по чл.31, ал.1, т.1 от ЗДСИЦДС (Обн. ДВ. бр.21 от 12 март 2021 г.)

Виж раздел XII т.1 – Информация по чл.41, ал.1, т.7 от Наредба 2.

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

(оповестяване по чл.31, ал.1, т.2 от ЗДСИЦДС (Обн. ДВ. бр.21 от 12 март 2021 г.))

Виж раздел XII т.2 – Информация по чл.41, ал.1, т.7 от Наредба 2

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

(оповестяване на информация по чл.31, ал.1, т.3 от ЗДСИЦДС (Обн. ДВ. бр.21 от 12 март 2021 г.) за спазване на изискванията на чл.5, ал.7 от ЗДСИЦДС - най-малко 70 на сто от активите на дружеството със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, към края на всяко тримесечие следва да бъде в резултат на дейността по чл.5, ал. 1, т. 2)

	Стойност в хил.лв.	Дял в общия размер на ИИ
Инвестиционни имоти	23 338	87,02 %
Други активи	3 480	12,98 %
Общо активи	26 818	100,00 %

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

(оповестяване на информация по чл.31, ал.1, т.3 от ЗДСИЦДС (Обн. ДВ. бр.21 от 12 март 2021 г.) за спазване на изискванията на чл.5, ал.9 от ЗДСИЦДС - Най-малко 70 на сто от brutните приходи за съответната финансова година на дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, следва да бъде в резултат на дейността по чл.5, ал. 1, т. 2.)

Реализираните приходи от наем и продажба на инвестиционни имоти в размер на 3 407 хил.лв., представляват 98,50 % от всички приходи.

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

(оповестяване на информация по чл.31, ал.1, т.3 от ЗДСИЦДС (Обн. ДВ. бр.21 от 12 март 2021 г.) за спазване на изискванията на чл.25, ал.1-5 от ЗДСИЦДС

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

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

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

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

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

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

(оповестяване на информация по чл.31, ал.1, т.3 от ЗДСИЦДС (Обн. ДВ. бр.21 от 12 март 2021 г.) за спазване на изискванията на чл.26, ал.1 и ал.2 от ЗДСИЦДС

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

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

✓ През 2020 г. „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ няма взети банкови кредити;

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

(оповестяване на информация по чл.31, ал.1, т.4 от ЗДСИЦДС (Обн. ДВ. бр.21 от 12 март 2021 г.)

Дружеството няма недвижими имоти на територията на друга държава членка.

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

(оповестяване на информация по чл.31, ал.3 от ЗДСИЦДС (Обн. ДВ. бр.21 от 12 март 2021 г.)

Нормативно изискване	Финансов резултат на "Булленд Инвестмънтс" АДСИЦ за периода: 01.01.2020 - 31.12.2020 г.	Стойност в лева
	счетоводна печалба	575 960.75 лв.
	счетоводна загуба	
чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;	
	увеличение	182 829.15 лв.
	намаление	-23 413.53 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;	
	увеличение	
	намаление	-617 586.71 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) продажната цена на недвижимия имот	
	увеличение	
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност	
	увеличение	52 012.63 лв.
	намаление	-2 184 524.83 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 4 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 5 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг;	
	увеличение	

	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 6 от ЗДСИЦДС	Намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС, невключени в отчета за всеобхватния доход;	
чл. 29, ал. 3, т. 7 от ЗДСИЦДС	Намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС;	
	Сума за разпределяне на дивидент;	-2 014 722.54 лв.
	Годишен дивидент - не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.	-1 813 250.29 лв.
	Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	17 408 351.25 лв.
	Капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав съгласно чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	17 118 669.05 лв.
чл. 247а, ал. 3 от ТЗ	Коригиран размер на годишния дивидент, в съответствие с чл. 247а, ал. 3 от Търговския закон: Плащанията на дивидент се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и другите фондове на дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокрытите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.	

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

(оповестяване на информация по чл.31, ал.4 от ЗДСИЦДС (Обн. ДВ. бр.21 от 12 март 2021 г.)



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

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

(оповестяване на информация по чл.31, ал.5 от ЗДСИЦДС (Обн. ДВ. бр.21 от 12 март 2021 г.)

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

24.03.2021 г.



Изпълнителен директор:

Николай Белинов Панайотов