

ДО

Акционерите на

„БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ

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

Долуподписаната:

Пламена Динева Маринова, в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 0662 от Регистъра на регистрираните одитори по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит, организиран и поддържан от КПНРО) **декларирам, че** бях ангажирана да извърша задължителен финансов одит на финансовия отчет на **«БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС АДСИЦ»** за 2020 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“.

В резултат на извършения от мен одит издадох одиторски доклад от 29 март 2021 г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ както е докладвано в издадения от мен одиторски доклад относно годишния финансов отчет на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ за 2020 година, издаден на 29.03.2021 година:

1.Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение: По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2020г. и [за] неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) (*стр.1 от одиторския доклад*);

2.Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на «Булленд Инвестмънтс» АДСИЦ със свързани лица. Информация относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Приложение [24] към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (*стр.5 от одиторския доклад*).

3.Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в” Информация, отнасяща се до съществените сделки. Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет”, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (стр. 5 - 6 от одиторския доклад).

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от мен одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на „Булленд Инвестмънтс” АДСИЦ за отчетния период, завършващ на 31.12.2020г., с дата 29.03.2021г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща моите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 29.03.2021г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

Регистриран одитор (диплом №0662): Пламена Маринова



Дата: 29.03.2021г.

гр.София

До
акционерите
на **“БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС” АДСИЦ**,
гр.София

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на **„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ** („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2020г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2020г. и (за) неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад **“Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет”**. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Инвестиционни имоти – оценяване по справедлива стойност (приложение 5 към финансовия отчет) <i>Балансовата стойност на инвестиционните имоти е 23 338 хил.лв. към 31.12.2020г.</i> <i>Последващата оценка на инвестиционните имоти е по модела на справедливите стойности, при който се изискват съществени преценки от страна на Ръководството. Политиката на дружеството е да ангажира външни оценители за определяне на справедливата стойност, които прилагат техники за оценяване, използващи както наблюдавани, така и ненаблюдавани входящи данни, информация за които е оповестена в приложение 5.3. на финансовия отчет.</i> <i>Поради съществеността на инвестиционните имоти (представляващи 87% от всички активи на Дружеството) и присъщата несигурност при оценяването, ние сме определили тази област като ключов одиторски въпрос.</i>	<i>В тази област, нашите одиторски процедури включиха:</i> - <i>Оценка на обективността, независимостта и компетентността на външните оценители, ангажирани от Дружеството;</i> - <i>Привличане на експерт оценител на недвижими имоти за критичен анализ на основните предположения и уместността на използваните методи/техники за оценка;</i> - <i>Тестване на ключови входящи данни за оценка на тяхната точност, надеждност и пълнота чрез преглед на наличната пазарна информация и сравнителен анализ;</i> - <i>Оценка на адекватността и пълнотата на направените оповестявания, свързани с последващата оценка на инвестиционните имоти.</i>

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, (в т.ч.) декларация за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване

изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството

да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и предприетите действия за елиминиране на заплахите или приложените предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела *„Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“* по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно *„Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“* на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл.100н, ал.10 от ЗППЦК във връзка с чл.100н, ал.8, т.3 и т.4 от ЗППЦК, както и чл.100н, ал.13 от ЗППЦК във връзка с чл.116в, ал.1 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.

б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

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

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл.100н, ал.8, т.3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложението за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение [24] към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски

процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- Пламена Динева Маринова, регистриран одитор с диплома № 0662, упражняващ дейност чрез „Интегрити Одит“ ЕООД е назначен за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020г. на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ („Дружеството“) от Общото събрание на акционерите, проведено на 30.09.2020г., за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г. на Дружеството представлява втори ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от регистрирания одитор.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили услуги на Дружеството, които не са посочени в доклада за дейността или финансовия отчет на Дружеството.

Регистриран одитор:
/ Пламена Маринова, диплом №0662 /

гр.София, п.к.1700
ул. „Акад. Жак Натан“ N: 10



Дата: 29 март 2021г.



„БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АД СИЩ

ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

31 ДЕКЕМВРИ 2020

Съдържание

1. Отчет за финансовото състояние	2 стр.
2. Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3 стр.
3. Отчет за промените в собствения капитал	4 стр.
4. Отчет за паричните потоци	5 стр.
5. Пояснения към финансовия отчет	6–49 стр.
6. Доклад за дейността	50–95 стр.
7. Декларация за корпоративно управление	96–107 стр.
8. Декларация по чл. 100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК	108 стр.

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 31 декември 2020 г.

		(хил.лева)	
	Пояснение	31 декември 2020 г.	31 декември 2019 г.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	23 338	25 257
Дългограйни материални активи	6	17	28
		23 355	25 285
Текущи активи			
Парични средства	7	727	390
Търговски и други вземания	8	2 736	526
		3 463	916
ОБЩО АКТИВИ:		26 818	26 201
Собствен капитал			
Акционерен капитал	9	15 008	15 008
Премийни резерви	10	2 111	2 111
Натрупани печалби/загуби	11	290	(286)
Общо собствен капитал		17 409	16 833
Нетекущи пасиви			
Задължения по облигационни заеми	13	9 080	9 080
Задължения по лизингови договори	14	15	22
		9 095	9 102
Текущи пасиви			
Текуща част на задължения по облигационни заеми	13	199	198
Задължения по лизингови договори	14	6	6
Търговски и други задължения	15	109	62
		314	266
Общо пасиви		9 409	9 368
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		26 818	26 201

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 24.03.2021 г.
Пояснителните приложения от стр.6 до стр.49 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Николай Панайотов

Съставител:
Веселина Михайлова

Съгласно одиторски доклад
от дата:

29. 03. 2021

Регистриран одитор:
Пламена Маринова

0662 Пламена
Маринова
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

		(хил.лева)	
	Пояснение	2020 година	2019 година
Приходи от наем и аренда на инвестиционни имоти	16	947	1 029
Печалба от продажбата на инвестиционни имоти	17	618	92
Други приходи от дейността	18	29	27
Нетна печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	5.3.	-	87
		1 594	1 235
Разходи за материали и външни услуги	19	(181)	(245)
Разходи за амортизации	6	(11)	(11)
Разходи за персонала	20	(185)	(144)
Други разходи	21	(45)	(39)
Нетна загуба от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	5.3.	(160)	-
Печалба/загуба от оперативната дейност		1 012	796
Финансови разходи	22	(436)	(350)
Печалба/загуба за годината		576	446
Друг всеобхватен доход		-	-
Общ всеобхватен доход за периода		576	446
Нетна печалба на акция	9	(0,13)	0,0300

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 24.03.2021 г.
Пояснителните приложения от стр.6 до стр.49 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Николай Панайотов

Съставител:
Веселина Михайлова

Съгласно одиторски доклад
от дата:

29. 03. 2021

Регистриран одитор:
Пламена Маринова

0662 Пламена
Маринова
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

	Акционерен капитал	Други резерви	Натрупани печалби/загуби	Общо собствен капитал
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Салдо към 01.01.2020 г.	15 008	2 111	(286)	16 833
Печалба за периода			576	576
Друг всеобхватен доход за периода				
Общо всеобхватен доход за година			576	576
Салдо към 31.12.2020 г.	15 008	2 111	290	17 409

	Акционерен капитал	Други резерви	Натрупани печалби/загуби	Общо собствен капитал
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Салдо към 01.01.2019 г.	15 008	2 111	(732)	16 387
Печалба за периода			446	446
Друг всеобхватен доход за периода				
Общо всеобхватен доход за година			446	446
Салдо към 31.12.2019 г.	15 008	2 111	(286)	16 833

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 24.03.2021 г.
Пояснителните приложения от стр.6 до стр.49 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Николай Панайотов

Съставител:
Веселина Михайлова



Съгласно одиторски доклад
от дата:

29. 03. 2021

Регистриран одитор:
Пламена Маринова

0662 Пламена
Маринова
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ към 31 декември 2020 г.

	(хил. лева)	
	Текуща година	Предходна година
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	1 127	1 164
Плащания към доставчици	(349)	(974)
Парични потоци свързани с придобиване на инвестиционни имоти	(2 210)	(10 093)
Парични потоци свързани с продажба на инвестиционни имоти	2 950	3 295
Плащания свързани с възнаграждения	(187)	(135)
Платен/възстановен данък върху добавената стойност	(422)	529
Плащания за местни данъци и такси	(106)	(335)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	(5)	(2)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	798	(6 551)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от краткосрочни банкови заеми	-	1 282
Плащания по дългосрочни банкови заеми в т.ч. лихви	-	(2 017)
Плащания по краткосрочни банкови заеми в т.ч. лихви	-	(1 293)
Постъпления по емитиран облигационен заем	-	9 080
Плащания по облигационен заем в т.ч. лихви	(432)	-
Плащания по лизингови договори	(8)	(9)
Паричен поток от лихви, комисионни и други подобни	(3)	(61)
Други парични потоци от финансова дейност	(17)	(47)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(460)	6 935
Нетен паричен поток	338	384
Парични средства в началото на периода	390	7
Ефект от очаквани кредитни загуби	(1)	(1)
Парични средства в края на периода	727	390

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 24.03.2021 г. Пояснителните приложения от стр.6 до стр.49 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Николай Панайотов

Съставител:
Веселина Михайлова

Съгласно одиторски доклад
от дата:

29. 03. 2021

Регистриран одитор:
Пламена Маринова

0662 Пламена
Маринова
Регистриран одитор

**ПОЯСНЕНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
НА „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АД СИЦ
КЪМ 31.12.2020 г.**

1. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ И КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

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

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

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

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

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

1. Николай Белинов Панайотов – Председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор

2. Иван Георгиев Мънков – заместник председател

3. Светослав Богданов Антонов – член на Съвета на директорите

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

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

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

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

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

- ✓ събиране на необходимите документи с цел сключване на прехвърлителна сделка при покупка или продажба;
- ✓ извършване на подготвителни работи за сключване на договори за отдаване под аренда или наем на недвижими имоти, контрол върху изпълнението на тези договори, събиране на дължимите по тях възнаграждения;
- ✓ управление и поддържане на недвижими имоти, собственост на АДСИЦ, които не са отдадени за ползване;
- ✓ подготвя възлагането на първоначалната и последващата оценка на недвижимите имоти от името и за сметка на АДСИЦ;
- ✓ извършва постоянно наблюдение и анализ на пазара на земеделски и други земи;
- ✓ подготвя необходимите документи и материали във връзка с емитирането на ценни книжа или за сключването на договор за заем с банка;
- ✓ управлява рекламната и маркетинговата дейност на АДСИЦ;
- ✓ осигурява организационни, технически и материални условия за работа на Съвета на директорите;

Между дружествата има сключен Договор от 01.01.2013 г. за извършване на дейност като обслужващо дружество (по смисъла на ЗДСИЦ (Отм.)), съгласно който „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД има право на възнаграждение като процент от средната годишна стойност на активите на АДСИЦ при спазване на правилата по чл.49 от устава на АДСИЦ.

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

1. Ива Гарванска Софийска – Председател и независим член
2. Светослав Антонов – член
3. Атанаска Иванова – член (до 30.09.2020 г.)

На 30.09.2020 г. се проведе Общо събрание на акционерите, на което е приет нов статут/Правила за работа 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.

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 (от 01.10.2020 г.)

Средносписъчният брой на служителите в „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ към 31.12.2020 г. е 4 лица, в т.ч. 2 жени.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

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

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

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

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

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

3.ПРОМЕНИ В СЧЕТОВОДНИТЕ ПОЛИТИКИ

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2020 г.

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2020 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на дружеството:

✓ Промени в Концептуалната рамка за финансово отчитане и изменения на препратките в МСФО към Концептуалната рамка (Регламент (ЕС) № 2019/2075 от 29 ноември 2019 г., Официален вестник, бр. L 316 от 6.12.2019 г.).

Тези промени в Рамката включват преработени изцяло дефиниции за „актив“ и „пасив“, както и нови насоки за тяхното измерване, отписване, представяне и оповестяване. Промените в Концептуалната рамка са съпроводени с изменения в някои препратки към нея в Международните стандарти за финансово отчитане, в т.ч. МСФО 2, МСФО 3, МСФО 6, МСФО 14, МСС 1, МСС 8, МСС 34, МСС 37, МСС 38, КРМСФО 12, КРМСФО 19, КРМСФО 20, КРМСФО 22 и ПКР 32. Част от препратките насочват към коя версия на Концептуалната рамка следва се отнасят изявленията в посочените стандарти (рамката на КМСС, приета от СМСС през 2001 г., рамката на СМСС от 2010 г. или новата ревизирана рамка от 2018 г.), други изрично посочват, че дефинициите в стандарта не са актуализирани в съответствие с новите изменения в рамката.

✓ Изменения на МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки – Дефиниция за същественост (Регламент (ЕС) № 2019/2104 от 29 ноември 2019 г., Официален вестник, бр. L 318 от 10.12.2019 г.).

Променена е дефиницията за същественост в пар.7 на МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ и пар.5 на МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: „информацията е съществена, ако пропусната, представена неточно или прикрита, би могло в разумна степен да се очаква да повлияе на решенията на основните потребители на финансовите отчети с обща цел, които предоставят финансова информация за дадено отчетно предприятие“. Променената дефиниция следва да се прилага от предприятията, които прилагат и изменения на препратките в МСФО към Концептуалната рамка.

✓ Изменения на МСФО 9 Финансови инструменти, МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване и МСФО 7 Финансови инструменти оповестяване – Реформа на базовия лихвен процент (Регламент (ЕС) № 2020/34 от 15 януари 2020 г., Официален вестник, бр. L 12 от 16.1.2020 г.).

Измененията в реформата на референтната лихва (изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7) поясняват, че предприятията ще продължат да прилагат определени изисквания за отчитане на хеджирането, като приемат, че показателят за лихвен процент, върху който хеджираните парични потоци и паричните потоци от инструмента за хеджиране са базирани, няма да се променят в резултат на реформата на референтната лихва.

✓ Изменение на МСФО 3 Бизнес комбинации – Дефиниция за стопанска дейност (Регламент (ЕС) № 2020/551 от 21 април 2020 г., Официален вестник, бр. L 127 от 22.4.2020 г.).

Измененията в Дефиницията на стопанска дейност („бизнес“) са промени в допълнение А Дефинирани термини, указания за приложение и илюстративните примери на МСФО 3, както следват:

- Пояснява се, че за да се счита за бизнес, придобитият набор от дейности и активи трябва да включва най-малкото вложените ресурси и оперативни процеси, които заедно допринасят значително за възможността за създаване на резултати;

- Стесняват дефинициите за „бизнес“ и за „продукт“, като се съсредоточават до стоките и услугите, предоставяни на клиентите и като се смене фокуса върху способността за намаляване на разходите;

- Добавят се насоки и илюстративни примери, за да се помогнете на субектите да преценят дали е придобит оперативен процес;

- Премахва се изискването за оценка за това дали пазарните участници са в състояние да заменят липсващите ресурси и оперативни процеси в придобиваното предприятие, за да продължат да създават продукт, и

- Добавя се опцията за т.нар. тест за концентрация, който позволява опростена оценка за това, дали дадена съвкупност от дейности и активи е бизнес;

- ✓ Изменение на МСФО 16 Лизинг – Отстъпки по наем в контекста на COVID – 19 (Регламент (ЕС) № 2020/1434 от 9 октомври 2020 г., Официален вестник, бр. L 331 от 12.10.2020 г.).

Изменението предоставя на лизингополучателите освобождаване от преценка дали отстъпка по наем, свързана с COVID-19, е модификация на лизинга. Изменението предоставя на лизингополучателите освобождаване от преценка дали предоставена отстъпка по наем, свързана с COVID-19, е модификация на лизинга. В сила за периоди започващи на или след 1 юни 2020 г.

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2020 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. Промените са свързани със следните стандарти:

- ✓ Изменения на МСС 1 „Представяне на финансовите отчети“: Класификация на пасивите като текущи или нетекущи, в сила от 01 януари 2023, все още не е приет от ЕС;

- ✓ Годишни подобрения цикъл 2018-2020 в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС;
- ✓ Изменения на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения - Постъпления преди началото на предвидената употреба, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС;
- ✓ Изменения на МСС 37 "Обременяващи договори - Разходи за изпълнение на договор", в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС;
- ✓ МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС;
- ✓ МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС;

4. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

4.1.Общи положения

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

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

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

4.2.Представяне на финансовия отчет. Сравнителни данни

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

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

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

4.3.Сделки с чуждестранна валута

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

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

4.4. Приходи

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

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

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент;
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение;
3. Определяне на цената на сделката;
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение;
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение;

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, извършвайки обещаните услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Продажба на инвестиционни имоти

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

Приходи от наем и аренда на инвестиционни имоти

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

4.5.Оперативни разходи

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

Оперативните разходи включват разходи за поддръжка и обслужване на инвестиционните имоти, разходи за персонала, разходи за възнаграждение на дружеството по чл.27 от ЗДСИЦДС (обслужващо дружество по смисъла на ЗДСИЦ (Отм.)) и текущи административни разходи.

4.6.Разходи за лихви и разходи по заеми

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

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

4.7.Имоти, машини и съоръжения

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

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

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално

оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

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

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

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

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

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

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

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700.00 лв.

4.8. Инвестиционни имоти

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

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

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

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

от ЗДСИЦДС оценката се извършва от независим оценител със сертификат за съответната правоспособност и професионален опит.

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

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

4.9. Лизинг

Дружеството като лизингополучател

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

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

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

Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател

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

плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

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

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

За да определи диференциалния лихвен процент, Дружеството:

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

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

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

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

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават

като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

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

Дружеството като лизингодател

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

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

4.10. Финансови инструменти

Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изгъланено, е отменено или срокът му е изтекъл.

Финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

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

Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

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

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

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

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

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

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

Дружеството прилага следната политика за обезценка:

Парични средства по банкови сметки

Кредитен рейтинг	Очаквани кредитни загуби (ECL) в следващите 12 месеца
BB+ и по-високо	0,25 %
от B+ до BB+	1,00 %
от CCC+ до B+	3,70 %

Забележка: В случай, че насрещната страна няма установен рейтинг, както и в случай на отсъствие на стойности на количествените и качествените показатели, Дружеството ги класифицира в трета категория (от CCC+ до B+)

Търговски и други вземания

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Като практическо улеснение дружеството ползва матрица на провизиите като прави анализ на събираемостта на вземанията за период от три години. Историческите стойности на загубите се коригират, за да отразяват текущата и прогнозната информация за макроикономическите фактори, които влияят върху способността на клиентите да уреждат вземанията.

През 2020 г. във връзка с пандемията КОВИД - 19 дружеството е преразгледало политиката си за обезценка като прилага по-консервативен подход при определяне на очакваните кредитни загуби – паричен недостиг на очакваните парични потоци 100% при просрочие над 360 дни.

Просрочие	Очаквани кредитни загуби (ECL) за целия живот
Просрочие до 30 дни	0,68 %
Просрочие 30 - 60 дни	1,95 %
Просрочие 60-180 дни	2,43 %
Просрочие 180 – 360 дни	5,14 %
Просрочие над 360 дни	100,00 %

Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, задължения по лизингови договори, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.11. Оперативни сегменти

Оперативните сегменти са компоненти на дружеството:

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

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

- ✓ за който е налице отделна финансова информация;

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

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

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

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

Ръководството на Дружеството определя един оперативен сегмент „недвижими имоти“, предвид спецификата на основната дейност – секюритизация на недвижими имоти.

Финансовата информация за сегмента не се различава от оповестената за дружеството. Информацията относно резултата за сегмента се преразглежда редовно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения. Информация за приходите от основните клиенти е представена в бележки 16. ПРИХОДИ ОТ

НАЕМ И АРЕНДА НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ и 17. ПЕЧАЛБА ОТ ПРОДАЖБАТА НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ.

4.12.Пари и парични еквиваленти

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

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

4.13.Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Капитал

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е създадено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено е по реда на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (Отм.)¹. Предметът му на дейност е ограничен само до секюритизация на недвижими имоти в Република България съгласно Устава на дружеството. Основният капитал на дружествата със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 х. лв. и се набира само от парични вноски, което е изпълнено от дружеството. Дружеството отговаря на капиталовите изисквания, заложиени в чл.7 от новия ЗДСИЦДС (Обн. ДВ. бр.21 от 12 март 2021 г.).

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Резерви

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

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

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

¹ Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет е приет и обнародван нов Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (Обн. ДВ. бр.21 от 12 март 2021 г.), като Дружествата със специална инвестиционна цел привеждат дейността си в съответствие с изискванията на този закон в срок една година от влизането му в сила.

Дивиденсти

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

✓ Дружеството е задължено по закон да разпредели като т.нар. задължителен дивидент не по-малко от 90% от реализираната печалба за съответната финансова година след нейното преизчисление по реда на чл. 29 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (Обн. ДВ. бр.21 от 12 март 2021 г.)

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

Поради тази специфика задължителният по закон дивидент в размер на не по-малко от 90% от реализираната печалба, преизчислена по реда на чл. 29 от ЗДСИЦДС (Обн. ДВ. бр.21 от 12 март 2021 г.), се признава като задължение в текущата година и намаление на неразпределената печалба в отчета за финансовото състояние при спазване на изискванията на чл.247а от Търговския закон.

4.14.Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на персонала

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

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството не е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“, поради възрастовия състав на персонала и наличието на минимална вероятност от пенсиониране на персонала в предприятието.

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

4.15. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от

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

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

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

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

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

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

4.16. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

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

4.16.1. Измерване на очаквани кредитни загуби

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

4.16.2. Оценяване по справедлива стойност

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

5. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

5.1. Инвестиционни имоти в употреба

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

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

	Инвестиционни имоти
	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2019 г.	19 008
Придобити през годината в т.ч.	10 679
- чрез покупка	10 679
- чрез последващи разходи	-
Отписани през годината	(4 564)
Нетна печалба/ (загуба) от промяна на справедливата стойност	87
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	25 210
Придобити през годината в т.ч.	84
- чрез покупка	-

- чрез последващи разходи	84
Отписани през годината	(1 843)
Нетна печалба/ (загуба) от промяна на справедливата стойност	(160)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	23 291

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

Имоти	Площ /кв. м./		Балансова стойност в хил.лева	Балансова стойност в хил.лева
	31.12.2020	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	156	156	254	257

И.Йосифов 8Б-Офис 4				
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

Приходите от наеми и аренда за 2020 г. и 2019 г. са представени в пояснение 16.

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

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

Минимални лизингови постъпления

	До 1 година	2-5 години	Над 5 години	Общо
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
31 декември 2020 г.	819	2 042	421	3 282

5.2. Инвестиционни имоти в процес на изграждане

В обекта намиращ се на ул. „Илия Бешков“ № 2, са разрушени Административна сграда и Външен склад, площадката е почистена и изравнена. На мястото се предвижда изграждането на нов, функционален паркинг с 66 паркоместа, разположен оптимално съобразно разположението на парцела и сградите в него.

Натрупаните разходи по обекта са както следва:

	2020	2019
* Обект ул. „Илия Бешков“ № 2	47	47
Общо:	47	47

Справедливата стойност на инвестиционен имот в процес на изграждане – обект ул. „Илия Бешков“ № 2 не е надежно определяма до приключване на строителството.

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

	2020	2019
Разходи от преоценка на инвестиционни имоти	(183)	(457)
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	23	544
Общо:	(160)	87

Инвестиционните имоти на Дружеството са оценени към 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г. от независими оценители, които притежават съответната професионална квалификация и имат актуални наблюдения върху цените по местонахожденията на оценените инвестиционни имоти.

Към 31.12.2020 г. и към 31.12.2019 г. оценката на по-голямата част от инвестиционните имоти е базирана изцяло на метода на пазарните аналози (сравнителен подход). При използването на този метод стойността на оценяваните имоти се определя чрез сравняване на основните им характеристики със същите или подобни характеристики на други сходни имоти, за чиито офертни или продажни цени има информация.

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

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

Към 31.12.2020 г. и към 31.12.2019 г. оценката на друга част от инвестиционните имоти е извършена при прилагане на Метода на сравнителната стойност и Метода на приходната стойност (капитализиране на бъдещи приходи) при тежест по 50% : 50%, като преценката на оценителите и на Ръководството е, че по този начин се постига по-добро измерване на справедливата пазарна стойност за самостоятелни обекти в сграда.

При метода на приходната стойност се извежда пазарна стойност, определена на база способността на активите за генериране на доходи с отчитане на чистите приходи от наем. Предполага се, че имотът се отдава под

наем като действащ стопански обект при най-добрата му употреба, като в повечето случаи за такава е прието настоящето му специфично използване и предназначение. За база при определянето на бъдещите доходи са използвани средните пазарни нива на отдавани аналогични площи под наем за района, изведени на база коригирани оферти от три-шест месеца преди датата на оценяване. Предвиждат се загуби от незаетост или несъбран наем; разходи за стопанисване на имота основни ремонти, застраховка сграда, данъци, такси и др. Очакваните чисти годишни приходи се капитализират с норма на капитализация подходяща за съответния недвижим имот - 9%.

Основни параметри при изготвяне на оценката по Метода на капитализирания доход към 31.12.2020 г. са следните:

- ✓ Брутен наем - определя се на база пазарни аналози или оферти за отдаване под наем на подобни обекти в евро/кв.м.;
- ✓ Незаетост /риск от отпадане на наема/ - в зависимост от вида на обекта и конкретните пазарни условия – 8%.
- ✓ Разходи за експлоатация (стопанисване) в т.ч. данък сгради, такса смет, застраховки - в зависимост от вида на обекта: 15 %. Разходите за стопанисване са определени като процент от приходите, а разликите в местонахождението на обектите са отразени в размера на наема.

Анализ на чувствителността

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

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

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

5.4.Ипотеки върху инвестиционни имоти и други оповестявания

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

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

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

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

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

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

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

6. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Транспортни средства с право на ползване	Компютърна техника	Общо
<i>Отчетна стойност</i>			
Салдо на 1 януари 2020 г.	42	1	43
Придобити	-	-	-
Обезценени	-	-	-
Отписани	-	-	-
Салдо на 31 декември 2020 г.	42	1	43
<i>Нагрупана амортизация</i>			
Салдо на 1 януари 2020 г.	(14)	(1)	(15)
Начислена амортизация за годината	(11)	-	(11)
Амортизация на отписаните	-	-	-
Салдо на 31 декември 2020 г.	(25)	(1)	(26)
<i>Балансова стойност към 01 януари 2020 г.</i>	28	-	28
<i>Балансова стойност към 31 декември 2020 г.</i>	17	-	17

	Транспортни средства с право на ползване	Компютърна техника	Общо
<i>Отчетна стойност</i>			
Салдо на 1 януари 2019 г.	82	1	83
Придобити	-	-	-
Обезценени	-	-	-
Отписани	(40)	-	(40)
Салдо на 31 декември 2019 г.	42	1	43
<i>Нагрупана амортизация</i>			
Салдо на 1 януари 2019 г.	(43)	(1)	(44)
Начислена амортизация за годината	(11)	-	(11)
Амортизация на отписаните	40	-	40

Салдо на 31 декември 2019 г. (14) (1) (15)

Балансова стойност към 01 януари 2019г.

39

-

39

Балансова стойност към 31 декември 2019г.

28

-

28

Обезценка на дълготрайни материални активи

Дружеството е извършило преглед за обезценка на дълготрайни материални активи към 31.12.2020 г.

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

Активи с право на ползване

Транспортните средства са придобити по договори за финансов лизинг. Във финансовия отчет за 2020 г. активите са представени отново като част от дълготрайните материални активи, а задълженията като задължения по финансов лизинг в пасива на отчета за финансовото състояние.

7. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	2020	2019
Парични средства в каса	2	3
- в лева	2	3
Парични средства по разплащателни сметки	725	387
- в лева	727	388
Коректив за очаквани кредитни загуби	(2)	(1)
Общо:	727	390

Не са налице блокирани парични средства.

8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	2020	2019
Вземания от клиенти и доставчици	689	548
Коректив за очаквани кредитни загуби	(44)	(34)
Предоставени аванси	2 003	9
Други вземания	88	3
Коректив за очаквани кредитни загуби	(1)	-
Предплатени разходи	1	-
Общо:	2 736	526

Справедливата стойност на търговските и други вземания не се различава съществено от тяхната балансова стойност, предвид краткосрочния им характер.

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

	2020	2019
Салдо на 01 януари	(34)	(5)
Намаление/Увеличение на коректива (провизията) за очаквани кредитни загуби (нетно)	(10)	(29)
Салдо на 31 декември	(44)	(34)

Възрастовата структура на вземанията от клиенти към 31.12.2020 г. е, както следва:

	2020
до 30 дни	89
от 30 до 60 дни	109
от 60 до 180 дни	292
от 180 до 360 дни	173
над 360 дни	26
Провизия за очаквани кредитни загуби	(44)
Вземания от клиенти, нетно	645

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. На тази база, корективът (провизията) за очаквани кредитни загуби към 31.12.2020 г. е определен както следва:

31.12.2020 г.		Просрочие до 30 дни	Просрочие 30 - 60 дни	Просрочие 60-180 дни	Просрочие 180 – 360 дни	Просрочие над 360 дни	Общо
% на неизплащане	%	0,68	1,95	2,43	5,14	100,00	
Вземания от клиенти брутна балансова стойност	хил.лв.	89	109	292	173	26	689
Очаквана кредитна загуба (коректив за обезценка)	хил.лв.	(1)	(2)	(7)	(8)	(26)	(44)
Нетна балансова стойност към 31.12.2020 г.	хил.лв.	88	107	285	165	-	645

9. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

	2020	2019
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Регистриран капитал	15 008	15 008

Всички обикновени акции са изцяло изплатени.

	2020	2019
В брой акции		
Издадени към 01 януари обикновени акции	15 008 125	15 008 125
Новоемитирани акции през периода	-	-
Издадени към 31 декември обикновени акции – напълно изплатени	15 008 125	15 008 125

Всички акции са с номинал от 1 лев.

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

***основен доход на акция за 2020 г.**

Нетна печалба, разпределяема в полза на акционерите* – (2 015) хил.лв.

Среднопретеглен брой обикновенни акции - 15 008 125

Основен доход на акция в лева – (0,13) лв.

***основен доход на акция за 2019 г.**

Нетна печалба, разпределяема в полза на акционерите * – 419 хил.лв.

Среднопретеглен брой обикновенни акции - 15 008 125

Основен доход на акция в лева – 0,0279 лв.

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

10. ПРЕМИЙНИ РЕЗЕРВИ

„Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ формира премиЙни резерви при емитиране на ценни книжа в размер на 2 110 544 лв. като резултат от разликата между номиналната и емисионната стойност на емитираните нови 12 517 889 броя акции при увеличения на капитала през месец юли 2006 г. и месец ноември 2007 г.

11. НАТРУПАНИ ПЕЧАЛБИ/ ЗАГУБИ

	2020	2019
Неразпределена печалба	356	(90)
Непокрита загуба от минали години	(642)	(642)
Текуща печалба / загуба	576	446
Общо:	290	(286)

12. ДИВИДЕНТИ

Съгласно ЗДСИЦДС (Обн. ДВ. бр.21 от 12 март 2021 г.), Дружеството е задължено да разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл.29 ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

Преобразуваният финансов резултат за 2020 г. е определен по следния начин:

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.	
--	---	--

Съгласно чл.247а от Търговския закон, Дивиденди и лихви по чл. 190, ал. 2 се изплащат само ако според проверения и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

За 2020 г. Преобразуваният финансов резултат съгласно чл.29, ал.3 от ЗДСИЦС (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.

13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПОЛУЧЕН ОБЛИГАЦИОНЕН ЗАЕМ

	2020	2019
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Нетекущи задължения	9 080	9 080
Текущи задължения	199	198
Общо:	9 279	9 278

На 16 юли 2019 година дружеството е издало емисия облигации на обща стойност 9,080,000 (Девет милиона и осемдесет хил.) лева. Емисията е с код ISIN: BG2100011191. Издаданата емисия облигации е вписана в регистъра по чл 30, ал 1, т 3 от ЗКФН, воден от КФН, с цел търговия на регулиран пазар считано от 14.01.2020 г.

Броят на издадените облигации е 9 080 (Девет хиляди и осемдесет) с номинална стойност 1 000 (хиляда) лева за срок от 10 години. Главницата по облигацията се погасява еднократно на падежа на облигационния заем, а именно на 16.07.2029 г.. Лихвите по облигациите се изплащат на всеки шест месеца, считано от датата на издаване на емисията. Лихвеният процент е фиксиран и е в размер на 4,75%.

Като обезпечение в полза на облигационерите за заплащане в пълен размер на всички дължими на облигационерите лихвени и главнични плащания дружеството е учредило в тяхна полза първи по ред ипотеки върху

собствени недвижими имоти, които имат обща пазарна стойност най-малко 120% (сто и двадесет процента) от размера на всички дължими лихвени и главнични плащания до датата на пълно погасяване на облигационния заем. Имотите служещи за обезпечение са подробно описани в т.5.4. от настоящия финансов отчет.

Целта на облигационния заем е финансиране на процедури и сделки по закупуване на инвестиционни недвижими имоти.

14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЛИЗИНГОВИ ДОГОВОРИ

Дружеството е страна по договор за финансов лизинг на автомобил.

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31.12.2020 г. и към 31.12.2019 г. са както следва:

	2020	2019
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Лизингови плащания	23	30
Финансови разходи	(2)	(2)
Нетна настояща стойност	21	28

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

	2020	2019
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
До 1 година	6	6
От 1 до 5 години	15	22
Нетни задължения	21	28

15. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	2020	2019
Задължения към доставчици и клиенти	62	22
Задължения към осигурителни предприятия	2	2
Задължения към персонала	17	18
в т.ч към ключовия ръководен персонал	10	12
Други задължения	7	6
Задължения за начислени дивиденди на акционери	-	1
ДДС за внасяне	9	3
Местни данъци и такси	12	10
Общо:	109	62

16. ПРИХОДИ ОТ НАЕМ И АРЕНДА НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	2020	2019
Приходи от аренда и наем на земеделски земи	1	1
Приходи от наеми на неземеделски имоти	946	1 028
Общо:	947	1 029

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

	2020	2019
гр. София, землището на с.Обеля	218	251
с. Леденик, обл. Велико Търново	116	177
гр.Бургас, ул.Крайезерна № 45	-	68
гр.Варна, ЗПЗ	-	41
гр.София, ул.Илия Бешков № 2	368	416
гр.София, бул.Н.Вапцаров № 49	102	49
гр.Стара Загора, бул.Цар Симеон Велики 157	33	14
гр.София, р-н Студентски, ул.Д-р Й.Йосифов 8Б	22	12
Общо:	859	1 028

През 2020 г. в резултат на пандемията от Covid-19 на част от наемателите е предоставена отстъпка от наема, която не е предвидена в първоначалните условия по договорите или в действащото законодателство. Следвайки разпоредбите на МСФО 16, това по своята същност представлява изменение на договорите за наем, което изисква наемодателят да преизчисли приходите си от наем на линейна база за оставащия срок по договорите. Доначислените приходи на линейна база за 2020 г. са както следва:

	2020
гр. София, землището на с.Обеля	28
гр.София, ул. „Илия Бешков” № 2	45
гр.София, бул. „Н.Вапцаров” № 49	14
Общо:	87

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

Всички клиенти са базирани в Република България.

17. ПЕЧАЛБА ОТ ПРОДАЖБАТА НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	2020	2019
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	2 460	4 656
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(1 842)	(4 564)
Общо:	618	92

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 – РБългария	2 460	100,00%	Несвързано лице

18. ДРУГИ ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

	2020	2019
Приходи от право на присъединяване към водопровод	5	10
Приходи от отписване на задължения по давност	2	-
Приходи от обратно проявление на обезценка	22	2
Приходи от продажба на дълготрайни активи	-	12
Обезщетение от отчуждаване на имоти	-	3
Общо:	29	27

19. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И ВЪНПШНИ УСЛУГИ

	2020	2019
Разходи за материали	(3)	(4)
Разходи за външни услуги	(178)	(241)
Общо:	(181)	(245)

По-съществените разходи за външни услуги включват:

	2020	2019
Възнаграждение на дружеството по чл.27 от ЗДСИЦДС*	(105)	(92)
Нотариална такса	(4)	(22)
Административни такси – АВ, КФН, БФБ, ЦД, СФП	(7)	(20)
Разходи за експлоатация на инвестиционни имоти	(12)	(57)
Разходи по облигационен заем	(18)	(14)
Разходи за изготвяне на оценка	(8)	(11)
Разходи за независим финансов одит	(13)	(7)
Разходи за наем	-	(6)
Такси за депозитарни услуги	(5)	(5)
Разходи по съдебни дела	-	(3)
Разходи за застраховки	(3)	(2)
Други разходи	(3)	(2)
Общо:	(178)	(241)

*Обслужващо дружество по смисъла на чл.18 от ЗДСИЦ (Отм.).

Възнаграждението за независим финансов одит за 2020 г. е в размер на 8 хил. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

20. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2020	2019
Разходи за заплати	(162)	(126)
<i>в т.ч. на ключовия управленски персонал</i>	(110)	(95)
Разходи за осигуровки	(23)	(18)
<i>в т.ч. на ключовия управленски персонал</i>	(15)	(13)
Общо:	(185)	(144)

21. ДРУГИ РАЗХОДИ

	2020	2019
Разходи за местни данъци и такси	(10)	(5)
Разходи за очаквани кредитни загуби	(34)	(32)
Социални разходи за персонала	(1)	-
Други разходи	-	(2)
Общо:	(45)	(39)

22. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	2020	2019
Разходи от начислени банкови такси	(1)	(5)
Разходи за лихви	(435)	(345)
- по облигационен заем	(432)	(198)
- по банкови заеми	-	(81)
- по финансов лизинг	(1)	(1)
- други лихви и неустойки	(2)	(65)
Общо:	(436)	(350)

23. ДАНЪЦИ

Съгласно чл.175 от ЗКПО Лицензираните дружества със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (Обн. ДВ. бр.21 от 12 март 2021 г.) не се облагат с корпоративен данък.

24. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

	2020 г.	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.

Неуредените разчети с ключовия управленски персонал са следните:

	2020	2019
Задължения за неизплатени възнаграждения	10	12

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

25. ПРОМЕНИ В ПАСИВИТЕ ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ДЕЙНОСТИ ПО ФИНАНСИРАНЕ

Пасиви, възниква щи от финансови дейности	На 1 януари 2020 г.	Парични потоци от финансова дейност		Промени с непаричен характер - безналични			На 31 декем ври 2020 г.
		Постъпле ния	Плаща ния	Придо бити (увеличе ния)	Ефект от проме ни на валутни те курсове	Други проме ни	
Облигацион ен заем	9 278	-	(432)	433	-	-	9 279
Лизингови пасиви	28	-	(8)	-	-	1	21
Общо пасиви от финансови дейности	9 306		(440)	433	-	1	9 300

26. КАТЕГОРИИ ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

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

Финансови активи

	31.12.2020	31.12.2019
	Хил.лв.	Хил.лв.
Парични средства и парични еквиваленти	727	390
Търговски и други вземания*	732	517
	1 459	907

Финансови пасиви

	31.12.2020	31.12.2019
	Хил.лв.	Хил.лв.
Задължения по облигационен заем	9 279	9 278
Задължения по финансов лизинг	21	28
Търговски и други задължения*	86	46
	9 386	9 352

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

27. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИТЕ ИНСТРУМЕНТИ

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

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

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

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

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

Анализ на пазарния риск

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

Пазарният риск включва: Валутен, лихвен и ценови риск

** Валутен риск*

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

** Лихвен риск*

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

Облигационния заем е с фиксиран лихвен процент, поради което дружеството не е изложено на съществен лихвен риск.

** Ценови риск*

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

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

Кредитен риск

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

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

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

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

със събираемостта – се осъществява пряка текуща комуникация със съответния клиент за определяне и стартиране на незабавни мерки за лимитиране на риска от загуби.

Ликвиден риск

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

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

Матуритетна структура

В таблицата по-долу е представен анализ на активите и пасивите по матуритетни периоди, на база на остатъчния срок от датата на баланса до датата на реализиране на актива или пасива:

Към 31.12.2020 г.

В хиляди лева	до 1 месец	1-3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	Над 5 години	Без матуритет	Общо
АКТИВИ							
Парични средства	-	-	-	-	-	727	727
Вземания от клиенти и други търговски вземания	-	644	2 001	2	-	-	2 647
Други активи	-	1	25	56	6	-	88
ОБЩО АКТИВИ	-	645	2 026	58	6	727	3 462
ПАСИВИ							
Задължения по финансов лизинг	-	-	6	15	-	-	21
Задължения по получени заеми	199	-	-	-	9 080	-	9 279
Задължения към доставчици и клиенти	-	62	-	-	-	-	62
Данъчни задължения и	25	-	15	7	-	-	47

други задължения							
ОБЩО ПАСИВИ	224	62	21	22	9 080	-	9 409
Нетна разлика	(224)	583	2 005	36	(9 074)	727	(5 947)

Към 31.12.2019 г.

В хиляди лева	до 1 месец	1-3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	Над 5 години	Без матуритет	Общо
АКТИВИ							
Парични средства	-	-	-	-	-	390	390
Вземания от клиенти и други търговски вземания	-	523	-	-	-	-	523
Други активи	-	-	-	-	-	-	-
ОБЩО АКТИВИ	-	523	-	-	-	390	913
ПАСИВИ							
Задължения по финансов лизинг	-	-	6	22	-	-	28
Задължения по получени заеми	198	-	-	-	9 080	-	9 278
Задължения към доставчици и клиенти	-	22	-	-	-	-	22
Данъчни задължения и други задължения	20	-	14	3	-	-	37
ОБЩО ПАСИВИ	218	22	20	25	9 080	-	9 365
Нетна разлика	(218)	501	(20)	(25)	(9 080)	390	(8 452)

28. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, КОИТО СА НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД, ОКАЗАЛИ ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ФИНАНСОВИТЕ РЕЗУЛТАТИ НА ДРУЖЕСТВОТО – ПОСЛЕДИЦИ 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 създадалата 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 конюктура 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 компенсират 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 цари 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.

29. ПРОВИЗИИ, УСЛОВНИ АКТИВИ И УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е ответник по гр.д.№ 33972/2019 г. по описа на Софийски районен съд /СРС/, Гражданско отделение, 66 състав, с

ипец физическо лице – контролър, назначено на дружеството от СРС 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“ АДСИЦ оспорва претенцията на ищцата, като счита сумата за недоказана и необоснована, определена едностранчиво от ищцата 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.

30. ПРЕДСТАВЯНЕ В ОТЧЕТА ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

С оглед по-добро представяне на информацията в Отчета за паричните потоци, дружеството променя неговата структура за 2020 г., за да отчете спецификата на своята инвестиционна дейност, а именно секюритизация на недвижими имоти. Промяната се състои в обединяване на досегашните парични потоци от оперативна и инвестиционна дейност и посочването им като оперативна дейност. Сравнителната информация е рекласифицирана съгласно новата структура на отчета.

31. 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.

32. ОДОБРЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Финансовият отчет към 31.12.2020 г. (включително сравнителната информация) е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 24.03.2021 г.

Съставител:

Веселина Михайлова



Изпълнителен директор:

Николай Панайотов



ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

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

за периода 01.01.2020 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 вещни 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 Бешков" № 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 сградна водопроводна инсталация и е извършена преработка на съществуваща сградна 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.

✓ Проучване на възможностите за свързване на Обекта към газопреносна мрежа;

Към момента няма предвидени отклонения/понижители от главния газопровод, както и трасе което да осигури захранване 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.

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

✓ Проучване 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.Валцаров“ № 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 ипотеки върху собствени недвижими имоти, които имат обща пазарна стойност най-малко 120 % (сто и двадесет процента) от размера на всички дължими лихвени и главнични плащания до датата на пълно погасяване на облигационния заем. На основание чл. 100з, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа като обезпечен кредитор в договорните ипотеки е посочен довереникът на облигационерите. Дружеството-емитент сключи тези първи по ред договорни ипотеки след изготвяне на пазарни оценки на ипотеките 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 ярна 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. (нето 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.
<i>Показатели за рентабилност</i>		
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
<i>Показатели за ефективност</i>		
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. Последици 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 създадалата 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 решение 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 конюктура 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 цари 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“ АД СИЦ в следващите си финансови отчети.

2. Съдебни дела срещу Дружеството

„Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ 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“ АДСИЦ оспорва претенцията на ищцата, като счита сумата за недоказана и необоснована, определена едностранчиво от ищцата 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“ АД СИЦ ще развива приоритетно следните свои проекти:

- ✓ Пълна реализация на търговските площи, под формата на продажба и/или отдаване под наем и

- ✓ Продажба на активи, които не са структурно определящи за развитието на Дружеството и не осигуряват текуща доходност.

V. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност;

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

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 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.

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 развилият 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 флукутации 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 „Буленд Инвествънтс“ АДСИЦ. Те включват текущ анализ в следните направления:

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

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

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

Управление на риска

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

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.	Обезщетение 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 намира се в гр. София, землището на с. Обеля;
- Изграждане на трасе за доставка на ел. енергия и полагане на захранващ 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“ 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, съгътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Ива Гарванска Софийанска – 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 Софийанска – 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 виспия ръководен състав акции на емитента.

Членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и виспия 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.

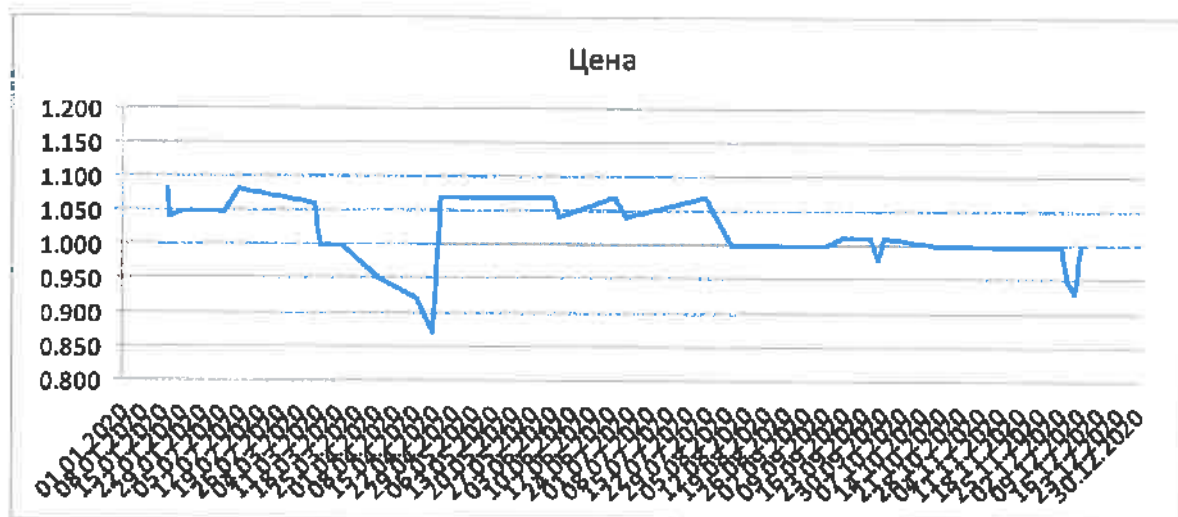
20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

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, 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 31.12.2020 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 Принципал, ДФ ЕФ Репид	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;
- Покупка – 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.

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.

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 Саламатя, 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.

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

24.03.2021 г.



Изпълнителен директор:

Николай Белинов Панайотов

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

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

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление, приет от Националната комисия за корпоративно управление и одобрен като кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) с Решение № 461-ККУ от 30.06.2016 г., Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност"

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

Възнаграждението на изпълнителното ръководство, определено в договора за управление няма променлива компонента. Членовете на съвета на директорите на дружеството получават само постоянно възнаграждение. Не се предвижда предоставяне на членовете на съвета на директорите на дружеството на опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение, поради което не са разработени и свързани с това критерии. Получаваните от членовете на съвета на директорите постоянни възнаграждения са съобразени с постигнатите от дружеството икономически резултати през отчетния период. Постоянните възнаграждения отчитат стабилното състояние на дружеството в период на икономическа стагнация и затруднен достъп до кредитиране и запазването на перспективите за икономически растеж при подобряване на бизнесклимата в страната и в Европа.

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

Членовете на Съвета на директорите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ получават само фиксирано месечно възнаграждение. При възможност дружеството изплаща на членовете на съвета на директорите до две допълнителни фиксирани месечни възнаграждения по повод национални празници. Размерът на всяко възнаграждение се определя от общото събрание на акционерите при спазване на разпоредбата на чл. 46 от устава на дружеството. С приетите на 30.09.2020 г. от ОСА на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ изменения в Политиката за възнагражденията се предвижда възможност в бъдеще общото събрание да определи и променливо (допълнително) възнаграждение за членовете на съвета на директорите под

формата на премии, бонуси, материални стимули, тантиеми въз основа на обективни и измерими критерии, които ще бъдат конкретно формулирани, ако общото събрание на акционерите одобри изплащането на променливо възнаграждение.

Дружеството спазва стриктно нормативната уредба и добрите практики по отношение на разкриването на информация, 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 2020 г. няма промяна в процеса на разкриване на информация.

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

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

Всяка съществена периодична и инцидентна информация се разкрива незабавно. Дружеството е съобразило 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. 100н, ал. 8, т. 3 от ЗППЦК

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

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

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

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

1. Контролна среда:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ няма значими преки или косвени акционерни участия по смисъла на чл.85 от Директива 2001/34/ЕО;
- „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ няма акции, които да дават специални права на контрол;

- Не са налице ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа във връзка с акциите, издадени от „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ;

- Правилата за избор на членове на Съвета на директорите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ са уредени в Устава на дружеството;

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

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

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

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

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

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

1. Сключване, изменение и прекратяване/развяне на договорите с обслужващото/щите дружество/ва² 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;

² Дружество по смисъла на чл.27 от ЗДСИЦДС (Обслужващо дружество – по смисъла на ЗДСИЦ (отм.))

(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

Дружеството се управлява от 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/разваляне на договорите с обслужващото/щите дружество/ва³ и с банката-депозитар, при спазване на действащото законодателство и този устав;
- покупко-продажба на недвижими имоти

³ Дружество по смисъла на чл.27 от ЗДСИЦДС (Обслужващо дружество – по смисъла на ЗДСИЦ (отм.))

- 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 ЗППЗК.

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 съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество⁴.

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.

⁴ Дружество по смисъла на чл.27 от ЗДСИЦДС (Обслужващо дружество – по смисъла на ЗДСИЦ (отм.))

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 акции 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.

Одитен комитет

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

Членове на Одитния комитет са:

1. Ива Гарванска-Софиянска – Председател
2. Атанаска Дончева Иванова – Независим член (до 30.09.2020 г.)
3. Галя Александрова Георгиева – Независим член (от 01.10.2020 г.)
4. Светослав Богданов Антонов – Член

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

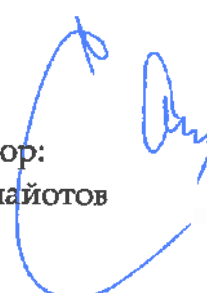
„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ не прилага политика на многообразие по отношение на административните, управителните и надзорните органи на дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит.

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

24.03.2021 г.



Изпълнителен директор:
Николай Белинов Панайотов



ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал.4, т.4 от ЗППЗК

Долуподписаните,

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

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:

1. Комплектът годишни финансови отчети за 2020 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ;

2. Годишният доклад за дейността на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ за 2020 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено.

Дата: 24.03.2021 г., гр. София

Декларатори:

1.....

Николай Белинов Панайотов

2.....

Веселина Георгиева Михайлова

