

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА НА „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС” АДСИЦ
ЗА ПЕРИОДА 01.07.2014 Г. - 30.09.2014 Г.

1. Инвестиционна дейност през трето тримесечие на 2014 г.

През трето тримесечие на 2014 година дружеството не е осъществило продажба на земеделски земи.

1.1 Продажби на земеделски земи.

През второто тримесечие на 2014 година дружеството е извършило продажба на земеделски земи в областите Велико Търново, Плевен, Сливен и Стара Загора, продадени са общо 12 984,66 дка земеделска земя.

Прогнозната преобразувана печалба за разпределение като резултат от извършената сделка по продажба на земеделски земи е в размер на приблизително 2,5 милиона лева. Сделката е съгласувана с банката-кредитор, предвид факта, че върху компанията има учреден залог на търговското предприятие.

Сделката по продажбата на земеделските земи е в резултат на решение на ръководството за реструктуриране на инвестициите на дружеството. Земеделското портфолио на Булленд се характеризира с голяма разпокъсаност и относително висок дял необработваеми земи. Това прави икономически необоснована комасацията чрез изкупуване на земи, а възможности за замяна практически не съществуват.

След сделката портфолиото на Булленд Инвестмънтс АДСИЦ се състои предимно от инвестиционни имоти, изцяло отдадени с дългосрочни договори за наем. За сравнение, доходността от земеделските земи е около 5% спрямо доходност от инвестиционните имоти в размер от около 8%.

В резултат на осъществената сделка, Булленд ще има възможност да погаси предсрочно част от кредита, което ще доведе до редукция на лихвените плащания и увеличение на печалбата.

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

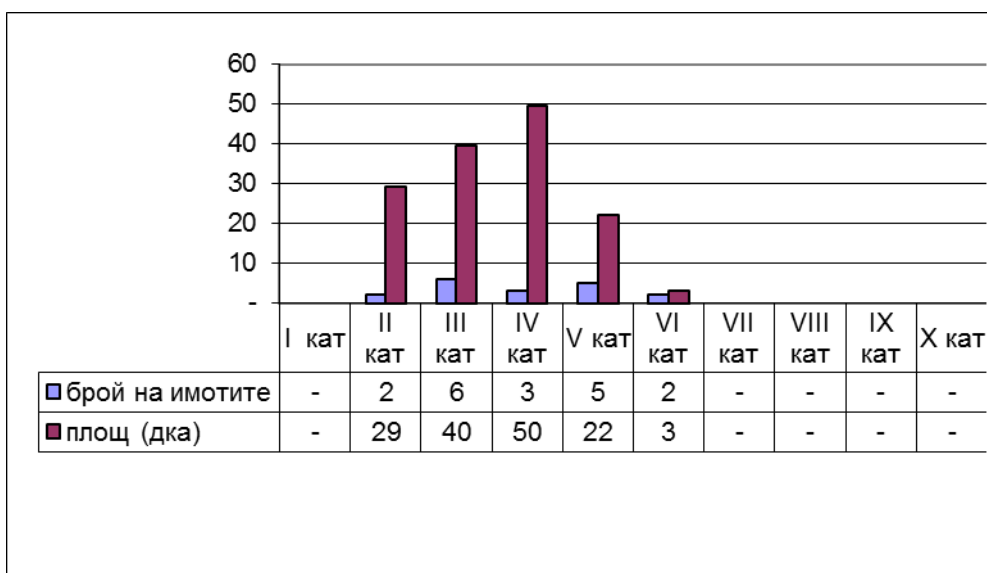
Период	Покупки в дка	Продажби в дка	Притежавани в края на периода декари
01.09-31.12.2005	2 540	0	2 540
01.01-31.12.2006	13 183	131	15 592
01.01-31.12.2007	5 992	2 385	19 199
01.01-31.12.2008	3 014	627	21 586
01.01-31.12.2009	752	847	21 491
01.01-31.12.2010	1 125	2 299	20 317
01.01-31.12.2011	1 184	3 496	18 005
01.01-31.12.2012	463	2 400	16 069
01.01-31.03.2013	115	115	16 069
01.04-30.06.2013	-	-	16 069

01.07-30.09.2013	636	1 037	15 668
01.10-31.12.2013	-	2335	13 333
01.01-31.03.2014	-	127	13 206
01.04-30.06.2014	-	12 985	143

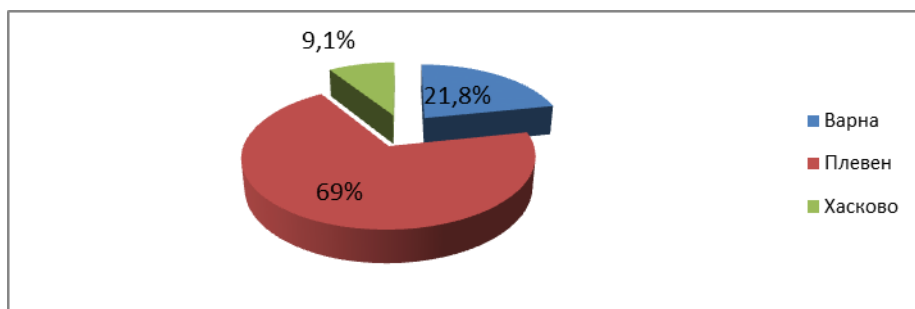
Общата балансова стойност на притежаваните към 30.09.2014 г. **143 дка** земеделски земи, е в размер на **63 018 лв.** и те имат следните характеристики:

Средна площ на имот	7,97	Дка
Усреднена категория на земите	3,94	(1-10) к
Средна цена на покупка	173,32	лв/дка
Средна крайна цена (вкл. разходите)	189,32	лв/дка
Средна балансова цена	439,34	лв/дка

Разпределение на секюритизирани от „Булленд Инвестмънтс” АДСИЦ земеделски земи по категории към 30.09.2014 г.



Разпределение на секюритизирани от „Булленд Инвествънтс“ АД СИЦ
земеделски земи по области към 30.09.2014 г.



1.2. Покупки на неземеделски имоти

През отчетния период не са настъпили промени в състава на диверсифицирания портфейл инвестиционни имоти, собственост на дружеството. Към 30.09.2014 г. той е както следва:

Инвестиции в имоти към 30.09.2014 г.				
	<u>ПЛОЩ /КВ. М./</u>		<u>БАЛАНСОВА</u> <u>СТОЙНОСТ В</u> <u>ХИЛ.ЛЕВА</u>	<u>БАЛАНСОВА</u> <u>СТОЙНОСТ В</u> <u>ХИЛ.ЛЕВА</u>
	30.9.2014	31.12.2013	30.9.2014	31.12.2013
гр. София, Район Красно село, офис на 4 нива,	1 011	1 011	945	947
гр. София, Район Красно село, и.ч. от дворно място	120	120	56	57
гр. София, землището на с.Обеля, район Връбница - УПИ	7 793	7 793	1 069	1 069
с. Леденик , обл. Велико Търново - УПИ	7 501	7 501	1 468	1 468
с. Леденик , обл. Велико Търново - Автосалон, автосервиз, магазин за авточасти и кафе	1 619	1 619	1 998	2 001
с. Леденик , обл. Велико Търново - Тенекеджийска работилница	466	466	575	576
гр.Бургас - Автосервизна складова база	2 453	2 453	2 329	2 330
гр.Бургас - Земя 1 502 кв.м.	1 502	1 502	294	296
гр.Варна, ЗПЗ - Апартамент	90	90	103	103
гр.Варна, ЗПЗ - Офис 1 - 2 етаж	423	423	487	487
гр.Варна, ЗПЗ - Офис 2 - 2 етаж	130	130	149	149
гр.Варна, ЗПЗ - Шоурум 1 етаж	203	203	234	234
гр.Варна, ЗПЗ - Склад 1 етаж	322	322	370	370
гр.Варна, ЗПЗ - Автосервиз и обслужващи помещения	245	245	284	284
гр.Варна, ЗПЗ - Земя 1 011 кв.м.	1 011	1 011	156	157
гр.Суворово - Земя 50 788 кв.м.	50 788	50 788	902	902
гр.Суворово - Земя 13 323 кв.м.	13 323	13 323	237	237

гр.Суворово - Административна сграда 109,25 кв.м.	109	109	50	51
гр.Варна, р-н Аспарухово - Административна сграда р.з.п.85 кв.	85	85	43	163
гр.Варна, р-н Аспарухово - Складова сграда резервоарно стопанство	133	133	68	255
гр.Варна, р-н Аспарухово - Сграда помпено помещение	17	17	9	33
гр.Варна, р-н Аспарухово - Сграда навес пълначно	13	13	6	25
гр.Варна, р-н Аспарухово - Земя 1 254 кв.м.	1 254	1 254	223	19
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Изложбена зала (Шоурум)	1 198	1 198	838	843
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Административна сграда	1 206	1 206	843	849
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Производствено хале	1 476	1 476	1 032	1 039
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Външен склад	114	114	80	80
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Складове (Производствено хале)	972	972	679	684
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "А"	492	492	344	346
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "Б"	432	432	302	304
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "В"	1 620	1 620	1 133	1 141
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "Г"	216	216	151	152
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Земя 12 527 кв.м.	12 527	12 527	2 667	2 667
гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Земя 3 011 кв.м.	3 011	3 011	682	682
гр.Суворово - УПИ 1 880 кв.м.	1 880	1 880	8	8
гр.Суворово - УПИ 2 180 кв.м.	2 180	2 180	9	9
общо:			20 823	21 017

През трето тримесечие на 2014 г. е изградена мълниезащитна система на недвижимия имот в гр.Бургас, ул.Крайезерна №45.

Направена е преоценка на всички инвестиционни имоти към 30.09.2014г. с цел актуализиране цената на имотите спрямо пазарните нива. В следствие на преоценката балансовата стойност на инвестиционните имоти е понижена от 21 017 хил.лв на 20 823 хил.лв.

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

- Към 30.09.2014 г. 98 % от притежаваните от „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ земеделски земи с общ размер 143,44 дка са отдадени под наем или аренда на земеделски производители за стопанската 2013/14 година, при средна рента от 26,53 лв/дка. За стопанската 2014/15 година средната рента е 33,45 лв/дка, като към момента на изготвяне на отчета са отдадени 91% от притежаваните земи.

- В притежаваният от „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ недвижим имот – офис на 4 нива, с площ от 1 011 кв.м. в кв.Лагера, гр.София, са отдадени под наем 249 кв.м.
- За двете метални халета и прилежащите им части от поземления имот за нуждите на сервизната дейност на „Рено-Нисан“ върху притежавания от дружеството имот в землището на село Обеля, Столична община, е прекратен договорът с „Нисан-София“ и са сключени два дългосрочни договора за наем с дата 01.01.2013г. От 1-ви Март 2013 договорите са анексирани с цел запазване доходността от имота, като се има предвид направените подобрения и увеличението на инвестицията.
- За целия обект - Шоурум, автосервиз и тенекеджийска работилница „Рено-Нисан“ и прилежащите им части от УПИ върху притежавания от дружеството имот в землището на село Леденик, община Велико Търново, на главен път София-Варна са сключени два дългосрочни договора за наем от 01.01.2013г. От 01 Март 2013 договорите са анексирани с цел запазване доходността от имота, като се има предвид направените подобрения и увеличението на инвестицията. От месец Май 2013г. са подписани споразумения за намаление на наемните цени за период от една година и осем месеца с 49% , от този период е сключен и нов договор за дългосрочен наем до 2020г. Намалението на наемните цени нарушава доходността само за анексирания период, за целия период на договорите доходността се запазва на 7,30.
- Притежаваният имот в землището на село Пчелиново, общ. Гурково, обл. Стара Загора с обща площ 12 399 кв. м и масивна сграда, разположена върху него, е отдаден по договор за финансов лизинг с годишна лихва 10,5 % и срок на погасяване на лизинговите вноски 92 месеца. По договора има несъбрани вземания за период от 24 месеца. В резултат на проведените преговори с лизингополучателя за изплащане на лихвите и разсрочване на главниците с удължаване периода на договора, е подписано допълнително споразумение към Договора за лизинг, съгласно което нов лизингополучател замества първоначалния лизингополучател в договора за лизинг и поема неговите задължения съгласно нов погасителен план с крайна дата 2016 г.
- Притежаваният Недвижим имот, находящ се в гр. Стара Загора, ул. „Генерал Столетов“ № 149, представляващ търговска площ с обща застроена площ 54,31 кв. метра е отдаден по договор за финансов лизинг с годишна лихва 11,5 % и срок на погасяване на лизинговите вноски 77 месеца. По договора има несъбрани вземания за период от 24 месеца. В резултат на проведените преговори с лизингополучателя за изплащане на лихвите и разсрочване на главниците с удължаване периода на договора, е подписано допълнително споразумение към Договора за лизинг, съгласно което нов лизингополучател замества първоначалния лизингополучател в договора за лизинг и поема неговите задължения съгласно нов погасителен план с крайна дата 2016 г.
- Договорът за финансов лизинг на двата апартамента в гр.София с по 63,54 кв.м. застроена площ и общо РЗП 141,37 кв.м. и прилежащите им подземни паркоместа с общо РЗП 69,56 кв.м., изтече през м. май 2014 г., като през м. юни 2014 г. собствеността беше прехвърлена на лизингополучателя.
- Притежаваните 6 поземлени имота, представляващи обособени части от Стопански двор в гр. Твърдица, включващи краварник, телчарник, свинарник, силажо-вместилище, фуражна кухня и метално хале, с обща площ 24 670 кв.в. и застроена площ 5836 кв. м. са отдаден по договор за финансов лизинг с годишна лихва 12,5% и срок на погасяване на лизинговите вноски 81 месеца.

По договора има несъбрани вземания за период от 24 месеца. В резултат на проведените преговори с лизингополучателя за изплащане на лихвите и разсрочване на главниците с удължаване периода на договора, е подписано допълнително споразумение към Договора за лизинг, съгласно което нов лизингополучател замества първоначалния лизингополучател в договора за лизинг и поема неговите задължения съгласно нов погасителен план с крайна дата 2017 г.

- Притежаваният апартамент с 41,25 кв.м. застроена площ и прилежащото мазе с площ 4,14 кв.м., в гр.София е отдаден по договор за финансов лизинг с годишна лихва 10% и срок на погасяване на лизинговите вноски 72 месеца.
- Поземлен имот с площ по кадастрална скица 1 502 кв.м., заедно с изградена Автосервизна складова база, шоурум, магазин за промишлени стоки и офиси с РЗП 2452,79 кв.м., намиращ се в гр.Бургас, ул.Крайезерна № 45 – е отдаден под наем за срок от 10 години;
- Поземлен имот с площ 1 011 кв.м. по скица, заедно с Шоурум, сервиз, складове, офиси и обслужващи помещения с РЗП 1411,98 кв.м., намиращ се в гр.Варна, р-н Младост, Западна промишлена зона - е отдаден под наем за срок от 10 години;
- Поземлен имот с площ 50 788 кв.м. заедно с административна сграда и съоръжения на Газоснабдителна станция, с Поземлен имот с площ 13 323 кв.м., намиращи се в землището на град Суворово, обл.Варна – е отдаден под наем за срок от 3,5 години;
- За урегулиран поземлен имот с площ 1 254 кв.м. заедно с Административна сграда и Газозарядна станция, намиращи се в гр.Варна, район Аспарухово, ул.Народни будители № 2Б, през предходния отчетен период е сключено споразумение за прекратяване на договора за наем, както и предварителен договор за покупко-продажба на имота;
- УПИ с площ 12 527 кв.м. заедно с Изложбена зала „Шоурум“, Административна сграда, Производствено хале, Външен склад, Складове (Производствено хале), Сграда с четири тела – блокове А, Б, В и Г, с РЗП 7726,10 кв.м. и ПИ с площ 3 011 кв.м., намиращи се в гр.София, район Искър, ул.Илия Бешков № 2 – е отдаден под наем за срок от 10 години.

3. Финансови резултати от дейността към 30.09.2014 година:

Основната част от приходите на дружеството за третото тримесечие на 2014г. са от наеми на притежаваните неземеделски имоти в размер на 332 542 лева, приходи от преоценка на инвестиционните имоти в размер на 203 222 лева и приходите от аренда и наем на земеделски земи са 5 777 лева.

Приходите от лихви са в размер на 28 976 лева, от тях 13 376 лева лихви по депозити, а приходите от лихви по договори за финансов лизинг са в размер на 15 599 лева.

Общият размер на приходите на дружеството към 30.09.2014г. е 2 087 587 лева.

Общият размер на разходите на дружеството към 30.09.2014 г. е 2 034 595 лева.

Най-значителни са разходите за лихви по комбиниран банков кредит в размер на 547 885 лева, разходите от преоценка на инвестиционните имоти в размер на 399 530 лева, разходите за материали и външни услуги в размер на 503 720 лева, които включват основно възнаграждението на обслужващото дружество в размер на 351 838, а разходите за

възнаграждения и осигуровки на ръководството на дружеството са в размер на 101 546 лева.

Финансовият резултат към 30.09.2014г. е печалба в размер 52 824 лева.

Общият размер на активите на дружеството към **30.09.2014г.** е 30 766 018 лв., от които 20 886 455 лв. е стойността на инвестиционните имоти, притежавани от дружеството, 4 629 934 лв. са паричните средства, 433 517 лв. са вземанията по финансов лизинг, средствата вложени в незавършено строителство са в размер на 2 329 277 лева.

Собственият капитал на дружеството към **30.09.2014г.** е в размер на 17 235 775 лв., от които основният капитал възлиза на 13 017 889 лв., премийните резерви от емитиране на акции са 2 110 544 лева, неразпределената печалба от минали години е 2 054 518 лева, а финансовият резултат от текущия период е печалба в размер на 52 824 лева.

4. Важни събития, настъпили след изготвяне на доклада за дейността към 30.09.2014 г.

Подписан е предварителен договор за продажба на недвижим имот – офис на 4 нива, с площ от 1 011 кв.м. в кв.Лагера, София на стойност 1 600 000 лева (без ДДС), съгласно договор има преведен аванс от 950 000 лева (без ДДС).

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

„Булленд Инвестмънтс” АДСИЦ няма сключени сделки със свързани лица.

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

Няма настъпили промени в управителните и надзорни органи на „Булленд Инвестмънтс” АДСИЦ .

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

	Към 30.09.2014г.	Към 31.12.2012 г.
Данко Идакиев	36 000	48000 лв.
Светослав Антонов	22 500	30000 лв.
Иван Мънков	22 500	30000 лв.

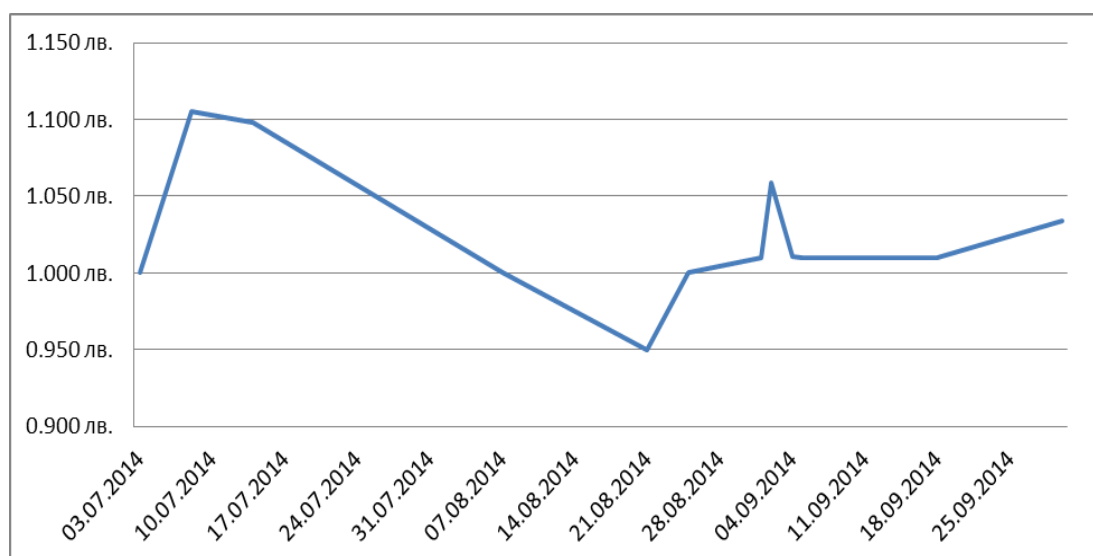
8. Информация за притежаваните от членовете на Съвета на директорите акции на емитента към 30.09.2014 г.

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

9. 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/ 9651444, адрес за кореспонденция: 1592 София, бул. „Христофор Колумб“ № 43

10. Промени в цената на акциите на дружеството



11. Информация за изпълнение на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление е приета от Съвета на директорите на дружеството през февруари 2006 г., непосредствено след лицензирането му като АДСИЦ от Комисията за финансов надзор и е прилагана последователно и точно през трето тримесечие на 2014 г.

29.10.2014 г.

Изпълнителен директор :
Данко Идакиев