

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД**  
**ЗА ДЕЙНОСТТА НА БУЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС АДСИЦ**  
**ЗА ПЕРИОДА 01.01.2017 г. - 31.03.2017 г.**

**1. Инвестиционна дейност през първото тримесечие на 2017 г.**

През първото тримесечие на 2017 година дружеството не е осъществило продажба на инвестиционни имоти.

**1.1 Продажби на земеделски земи.**

През първото тримесечие не е осъществявана продажба на земеделска земя.

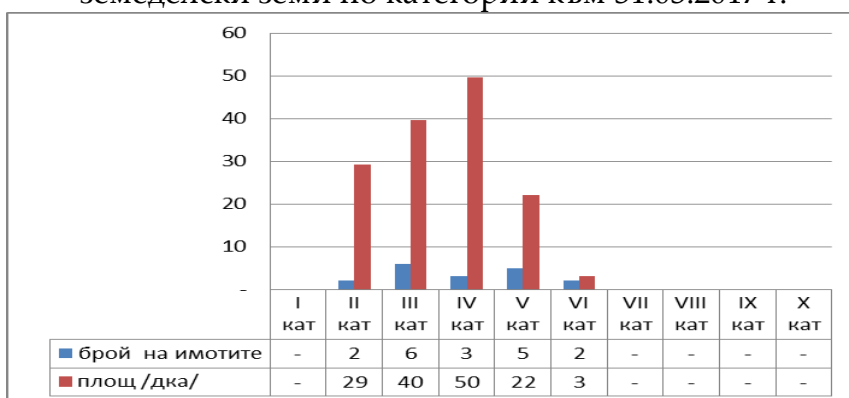
Движението по състава на портфейла до момента е както следва:

| Период            | Покупки<br>в дка | Продажби<br>в дка | Притежавани в края<br>на периода декари |
|-------------------|------------------|-------------------|-----------------------------------------|
| 01.01.-31.03.2016 | -                | -                 | 143                                     |
| 01.04.-30.06.2016 | -                | -                 | 143                                     |
| 01.07.-30.09.2016 | -                | -                 | 143                                     |
| 01.10.-31.12.2016 | -                | -                 | 143                                     |
| 01.01.-31.03.2017 | -                | -                 | 143                                     |

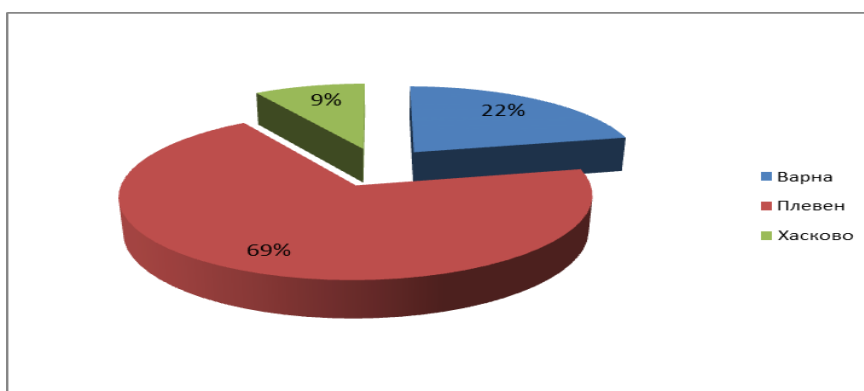
Общата балансова стойност на притежаваните към 31.03.2017 г. **143 дка** земеделски земи, е в размер на **115 318 лв.** и те имат следните характеристики:

|                                       |        |          |
|---------------------------------------|--------|----------|
| 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                 | 803,94 | лв/дка   |

Разпределение на секюритизирани от Булленд Инвестмънтс АД СИЦ  
зеделски земи по категории към 31.03.2017 г.



Разпределение на секюритизирани от Булленд Инвестмънтс АД СИЦ  
зеделски земи по области към 31.03.2017 г.



## 1.2. Продажби на неземеделски имоти

През първото тримесечие не е осъществявана продажба на неземеделски имоти.

Към 31.03.2017 г. диверсифицирания портфейл от инвестиционни имоти е както следва:

| Инвестиции в имоти към 31.03.2017 г.                  |               |            |                               |                               |
|-------------------------------------------------------|---------------|------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                       | площ /кв. м./ |            | балансова стойност в хил.лева | балансова стойност в хил.лева |
|                                                       | 31.03.2017    | 31.12.2016 | 31.03.2017                    | 31.12.2016                    |
| гр. София, землището на с.Обеля, район Връбница - УПИ | 7 793         | 7 793      | 1 094                         | 1 094                         |

|                                                                                             |        |        |               |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|---------------|---------------|
| с. Леденик , обл. Велико Търново - УПИ                                                      | 7 501  | 7 501  | 1 468         | 1 468         |
| с. Леденик , обл. Велико Търново -<br>Автосалон, автосервиз, магазин за<br>авточасти и кафе | 1 619  | 1 619  | 2 063         | 2 063         |
| с. Леденик , обл. Велико Търново -<br>Тенекеджийска работилница                             | 466    | 466    | 594           | 594           |
| гр.Бургас - Автосервизна складова база                                                      | 2 453  | 2 453  | 2 344         | 2 344         |
| гр.Бургас - Земя 1 502 кв.м.                                                                | 1 502  | 1 502  | 281           | 281           |
| 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    | 150           | 150           |
| 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<br>помещения                                        | 245    | 245    | 284           | 284           |
| гр.Варна, ЗПЗ - Земя 1 011 кв.м.                                                            | 1 011  | 1 011  | 149           | 149           |
| гр.София, ул.Илия Бешков № 2 -<br>Изложбена зала (Шоурум)                                   | 1 198  | 1 198  | 888           | 888           |
| гр.София, ул.Илия Бешков № 2 -<br>Административна сграда                                    | 1 206  | 1 206  | 894           | 894           |
| гр.София, ул.Илия Бешков № 2 -<br>Производствено хале                                       | 1 476  | 1 476  | 1 094         | 1 094         |
| гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Външен<br>склад                                              | 114    | 114    | 85            | 85            |
| гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Складове<br>(Производствено хале)                            | 972    | 972    | 720           | 720           |
| гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "А"                                                     | 492    | 492    | 365           | 365           |
| гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "Б"                                                     | 432    | 432    | 320           | 320           |
| гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "В"                                                     | 1 620  | 1 620  | 1 201         | 1 201         |
| гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Блок "Г"                                                     | 216    | 216    | 160           | 160           |
| гр.София, ул.Илия Бешков № 2 - Земя 12<br>527 кв.м.                                         | 12 527 | 12 527 | 2 682         | 2 682         |
| <b>общо:</b>                                                                                |        |        | <b>18 030</b> | <b>18 030</b> |

### 1.3. Строителство

През първото тримесечие на 2017 г. не са извършвани подобрения и ремонти на притежаваните недвижими имоти.

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

- Към 31.03.2017 г. Булленд Инвестмънтс АД СИЦ не е отдавало под наем или аренда земеделски земи на земеделски производители за стопанската 2016/2017 г.;

- В притежавания от дружеството ПИ в землището на с. Леденик, община В. Търново са изградени Автошоурум, автосервиз, магазин и склад за резервни части, офиси с РЗП 1620 кв.м., както и бояджийно-тенекиджийна работилница

с РЗП 466 кв.м. към него. За обекта от 01.01.2013 г. има сключени дългосрочни договори за наем до 2020 г.;

- В притежаваният от дружеството ПИИ в землището на с. Обеля, община Столична са построени 2 халета за автосервиз, магазин и склад за резервни части, с обща РЗП 2620 кв.м., която включва и бояджийно-тенекиджийна работилница, за обекта има сключен договор за наем от 01 януари 2013 г.;

- В 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 са сключен договори за наем на целия комплекс, очаквана доходност от инвестицията е 7,79% ;

- В поземлен имот с площ 1 011 кв.м. по скица, заедно с Шоурум, сервиз, складове, офиси и обслужващи помещения с РЗП 1411,98 кв.м., намиращ се в гр.Варна, р-н Младост, Западна промишлена зона - е сключен договор за наем на целия комплекс за срок от 10 години, с очаквана доходност от инвестицията 7,79 %;

- В УПИ с площ 12 527 кв.м. заедно с Изложбена зала Шоурум, 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. намиращи се в гр.София, район Искър, ул.Илия Бешков № 2 – целия комплекс е отдаден под наем за срок от 10 години. След извършени подобрения на неизползваните площи имота се използва функционално има сключени договори с нови наематели и доходността от инвестицията е повишена на 8,17%;

- 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 101 месеца. По договора има несъбрани вземания за период от 43 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.

В Районен съд Стара Загора е депозирана искова молба срещу лизингополучателя с вх.№ 18475 от 18.08.2015 г..

С цел обезпечаване събирането на вземанията, Булленд Инвестмънтс АДСИЦ е получило обезпечителна заповед въз основа, на която е образувано изп.дело № 2752 / 2015 г. при ЧСИ Стоян Якимов, в хода на което са наложени запори на банковите сметки на лизингополучателя.

На 28.03.2016 г. РС – гр. Стара Загора, XII състав постановява решение по гр.д. № 4020/2015 г. по описа на РС – гр. Стара Загора, XII състав, заведено от Булленд Инвестмънтс АДСИЦ срещу АСКЕНТ ШОП ЕООД.

Решението по гр.д. № 4020/2015 г. по описа на РС – гр. Стара Загора, XII състав не е обжалвано от страните и е влязло в законна сила. Въз основа на това и по молба на Буленд Инвестмънтс АДСИЦ, РС – гр. Стара Загора, XII състав издава изпълнителен лист по гр.д. № 4020/2015 г., по силата на който Аскент ШОП ЕООД е осъдено да заплати на Буленд Инвестмънтс АДСИЦ присъдените с решението суми.

На основание издадения изпълнителен лист, с молба на Буленд Инвестмънтс АДСИЦ от 21.07.2016 г. в кантората на ЧСИ Стоян Якимов е образувано изп.дело № 2652 /2016 г., в хода на което да бъдат предприети всички необходими и законосъобразни действия, насочени към събиране на присъдените суми.

На 19.10.2016 г. за погасяване сумите, дължими от Аскент ШОП ЕООД по изпълнителното дело, по банковата сметка на ЧСИ Стоян Якимов е постъпила сумата от 161 794.70 лв. След удържане на дължимите към ЧСИ такси и разноски, на 20.10.2016 г. от кантората на ЧСИ е извършен превод по банковата сметка на Буленд Инвестмънтс АДСИЦ, с който е платена сумата от 153 674,70 лв.

С оглед на това, че на 10.04.2016 г. изтече срока на Договора за лизинг от страна на Буленд Инвестмънтс АДСИЦ е изпратена нотариална покана до Аскент ШОП ЕООД за заплащане на всички дължими суми по Договора.

Предвид обстоятелството, че Аскент ШОП ЕООД не е заплатило дължимите суми, не е освободило процесния имот и без основание продължава да осъществява фактическа власт върху него, на 19.10.2016 г. Буленд Инвестмънтс АДСИЦ предявява в Окръжен съд – гр. Стара Загора иски за осъждане на Аскент ШОП ЕООД да заплати всички просрочени суми, дължими за периода от 01.01.2014 г. до изтичане на срока на договора, ведно с дължимата лихва за забава, както и да освободи и върне фактическата власт върху имота на Буленд Инвестмънтс АДСИЦ.

- Притежаваният Недвижим имот, находящ се в гр. Стара Загора, ул. Генерал Столетов № 149, представляващ търговска площ с обща застроена площ 54,31 кв.м.е отдаден по договор за финансов лизинг с годишна лихва 11,5 % и срок на погасяване на лизинговите вноски 86 месеца. По договора има несъбрани вземания за период от 45 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.;

В Районен съд Стара Загора е депозирана искова молба срещу лизингополучателя с вх.№ 18475 от 18.08.2015 г..

С цел обезпечаване събирането на вземанията, Буленд Инвестмънтс АДСИЦ е получило обезпечителна заповед въз основа, на която е образувано

изп.дело № 2752 / 2015 г. при ЧСИ Стоян Якимов, в хода на което са наложени запори на банковите сметки на лизингополучателя.

На 28.03.2016 г. РС – гр. Стара Загора, XII състав постановява решение по гр.д. № 4020/2015 г. по описа на РС – гр. Стара Загора, XII състав, заведено от Буленд Инвестмънтс АДСИЦ срещу Аскент ШОП ЕООД.

С решението си съдът уважава исковете за просрочените към 31.12.2013 г. главници и възнаградителни лихви по сключените споразумения към лизинговите договори и осъжда Аскент ШОП ЕООД да заплати на Буленд Инвестмънтс АДСИЦ тяхната стойност.

Съдът присъжда и обезщетение за забавено плащане върху всички горепосочени вземания от датата на настъпване на падежа им до завеждане на исковата молба. Присъдена е и законна лихва върху уважените вземания от датата на завеждане на исковата молба до окончателното им изплащане. Решението по гр.д. № 4020/2015 г. по описа на РС – гр. Стара Загора, XII състав не е обжалвано от страните и е влязло в законна сила. Въз основа на това и по молба на Буленд Инвестмънтс АДСИЦ, РС – гр.Стара Загора, XII състав издава изпълнителен лист по гр.д. № 4020/2015 г., по силата на който Аскент ШОП ЕООД е осъдено да заплати на Буленд Инвестмънтс АДСИЦ присъдените с решението суми.

На 19.10.2016 г. за погасяване сумите, дължими от Аскент ШОП ЕООД по изпълнителното дело, по банковата сметка на ЧСИ Стоян Якимов е постъпила сумата от 161 794.70 лв. След удържане на дължимите към ЧСИ такси и разноски, на 20.10.2016 г. от кантората на ЧСИ е извършен превод по банковата сметка на Буленд Инвестмънтс АДСИЦ, с който е платена сумата от 153 674,70 лв.

С оглед на това, че на 08.06.2016 г. изтича срокът на Договора за лизинг от страна на Буленд Инвестмънтс АДСИЦ е изпратена нотариална покана до Аскент ШОП ЕООД за заплащане на всички дължими суми по Договора. Лизингополучателят е уведомен, че в случай че не заплати дължимите суми следва да освободи недвижимия имот, за което е поканен да се яви на 15.07.2016 г. в канцеларията на нотариус Маргарита Илиева рег.№ 406 за съставяне на приемо-предавателен протокол за връщане на имота. Поканата е надлежно връчена на упълномощен представител на АСКЕНТ ШОП ЕООД, но на посочената дата лизингополучателят не се е явил в кантората, за да предаде имота, което е удостоверено със съставения от нотариус Маргарита Илиева констативен протокол.

Предвид обстоятелството, че Аскент ШОП ЕООД не е освободило процесния имот и без основание продължава да осъществява фактическа власт върху него, на 08.08.2016 г. в Окръжен съд – гр. Стара Загора от името на Буленд Инвестмънтс АДСИЦ е предявен осъдителен иск срещу Аскент ШОП ЕООД за освобождаване и връщане на собствения на Буленд Инвестмънтс АДСИЦ имот. Образувано е търг.д. № 197/2016 г., производството по което към настоящия момент не е приключило.

В допълнение към това и с оглед на обстоятелството, че Аскент ШОП ЕООД не е заплатило дължимите по договора суми, на 19.10.2016 г. Буленд Инвестмънтс АД СИЦ предявява в Окръжен съд – гр. Стара Загора искове за осъждане на Аскент ШОП ЕООД да заплати всички просрочени суми, дължими за периода от 01.01.2014 г. до изтичане на срока на договора, ведно с дължимата лихва за забава.

- 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.м.и застроена площ 5 836 кв.м.са отдаден по договор за финансов лизинг с годишна лихва 12,5% и срок на погасяване на лизинговите вноски 90 месеца. По договора има несъбрани вземания за период от 46 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.

В Районен съд Стара Загора е депозирана искова молба срещу лизингополучателя с вх.№ 18475 от 18.08.2015 г..

С цел обезпечаване събирането на вземанията, Буленд Инвестмънтс АД СИЦ е получило обезпечителна заповед въз основа, на която е образувано изп.дело № 2752 / 2015 г. при ЧСИ Стоян Якимов, в хода на което са наложени запори на банковите сметки на лизингополучателя.

На 28.03.2016 г. РС – гр. Стара Загора, XII състав постановява решение по гр.д. № 4020/2015 г. по описа на РС – гр. Стара Загора, XII състав, заведено от Буленд Инвестмънтс АД СИЦ срещу Аскент ШОП ЕООД.

С решението си съдът уважава исковете за просрочените към 31.12.2013 г. главници и възнаградителни лихви по сключените споразумения към лизинговите договори и осъжда Аскент ШОП ЕООД да заплати на Буленд Инвестмънтс АД СИЦ тяхната стойност.

Съдът присъжда и обезщетение за забавено плащане върху всички горепосочени вземания от датата на настъпване на падежа им до завеждане на исковата молба. Присъдена е и законна лихва върху уважените вземания от датата на завеждане на исковата молба до окончателното им изплащане. Решението по гр.д. № 4020/2015 г. по описа на РС – гр. Стара Загора, XII състав не е обжалвано от страните и е влязло в законна сила. Въз основа на това и по молба на Буленд Инвестмънтс АД СИЦ, РС – гр.Стара Загора, XII състав издава изпълнителен лист по гр.д. № 4020/2015 г., по силата на който Аскент ШОП ЕООД е осъдено да заплати на Буленд Инвестмънтс АД СИЦ присъдените с решението суми.

На основание издадения изпълнителен лист, с молба на Буленд Инвестмънтс АД СИЦ от 21.07.2016 г. в кантората на ЧСИ Стоян Якимов е

образувано изп.дело № 2652 / 2016 г., в хода на което да бъдат предприети всички необходими и законосъобразни действия, насочени към събиране на присъдените суми.

На 19.10.2016 г. за погасяване сумите, дължими от Аскент ШОП ЕООД по изпълнителното дело, по банковата сметка на ЧСИ Стоян Якимов е постъпила сумата от 161 794.70 лв. След удържане на дължимите към ЧСИ такси и разноски, на 20.10.2016 г. от кантората на ЧСИ е извършен превод по банковата сметка на Буленд Инвестмънтс АДСИЦ, с който е платена сумата от 153 674,70 лв.

С оглед на това, че е налице виновно неизпълнение на задълженията на Аскент ШОП ЕООД за заплащане на дължимите съгласно Договора за лизинг лизингови вноски и разходи, свързани с ползването на имота, на 15.07.2016 г. в кантората на нотариус Маргарита Илиева рег.№ 406 е депозирана нотариална поканата на Буленд Инвестмънтс АДСИЦ до Аскент ШОП ЕООД за заплащане на всички дължими суми по Договора. Лизингополучателят е уведомен, че следва в седемдневен срок от връчването на поканата, да заплати на Буленд Инвестмънтс АДСИЦ всички просрочени суми, като е предупреден, че в противен случай, на основание чл.87 и сл.от ЗЗД, Буленд Инвестмънтс АДСИЦ разваля договора поради виновно неизпълнение на задълженията на лизингополучателя. С поканата Аскент ШОП ЕООД е информиран, че при разваляне на договора, следва да се яви на 31.08.2016 г. в канцеларията на нотариус Маргарита Илиева рег.№ 406 за съставяне на приемо-предавателен протокол за връщане на имота. На 21.07.2016 г. поканата е надлежно връчена на упълномощен представител на Аскент ШОП ЕООД, но плащане не е последвало и на посочената дата лизингополучателят не се е явил в кантората, за да предаде имота, което е удостоверено със съставения от нотариус Маргарита Илиева констативен протокол.

Предвид обстоятелството, че Аскент ШОП ЕООД не е заплатило дължимите суми, не е освободило процесния имот и без основание продължава да осъществява фактическа власт върху него, на 19.10.2016 г. Буленд Инвестмънтс АДСИЦ предявява в Окръжен съд – гр.Стара Загора искове за осъждане на Аскент ШОП ЕООД да заплати всички просрочени суми, дължими за периода от 01.01.2014 г. до датата на разваляне на договора, ведно с дължимата лихва за забава, както и да освободи и върне фактическата власт върху имота на Буленд Инвестмънтс АДСИЦ.

По лизинговите договори за описаните по горе три имота – “село Пчелиново, общ. Гурково, обл. Стара Загора с обща площ 12 399 кв.м.и масивна сграда” ; “гр. Стара Загора, ул. Генерал Столетов № 149, представляващ Аптека с обща застроена площ 54,31 кв.м.” и „гр. Твърдица Селскостопански двор - включващи краварник, телчарник, свинарник, силажо-вместилище, фуражна кухня и метално хале, с обща площ 24 670 кв.м.и застроена площ 5 836 кв.м“ , след извършените действия бяха проведени срещи между двете страни и на 15.02.2017 г. между Буленд Инвестмънтс АДСИЦ и Аскент ШОП ЕООД е

сключено споразумение, насочено към доброволно уреждане на възникналите между страните спорни правоотношения. В съответствие с поетите задължения, на 15.02.2017 г. Аскент ШОП ЕООД има направено първо плащане по споразумението.

### **3. Финансови резултати от дейността към 31.03.2017 година:**

Основната част от приходите на дружеството към края на първото тримесечие на 2017 г. са приходи от наеми на притежаваните неземеделски имоти в размер на 323 хил.лева и други приходи в размер на 3 хил.лв.

**Общият размер на приходите на дружеството към 31.03.2017 г. е 326 хил.лв.**

**Общият размер на разходите на дружеството към 31.03.2017 г. е 207 хил.лв.**

Най-значителни са разходите от лихви по комбиниран банков кредит в размер на 86 хил.лв., разходите за материали и външни услуги в размер на 53 хил.лв., които включват основно възнаграждението на обслужващото дружество в размер на 37 хил.лв., а разходите за възнаграждения и осигуровки на ръководството на дружеството са в размер на 34 хил.лв.

**Финансовият резултат към 31.03.2017 г. е печалба в размер 119 хил.лв.**

Общият размер на активите на дружеството към 31.03.2017 г. е 21 951 хил.лв., от които 18 145 хил.лв. е стойността на инвестиционните имоти, притежавани от дружеството, 14 хил.лв. са паричните средства, 60 хил.лв. са вземанията по финансов лизинг, средствата вложени в незавършено строителство са в размер на 2 259 хил.лв.

Собственият капитал на дружеството към 31.03.2017 г. е в размер на 16 617 хил.лв., от които основният капитал възлиза на 15 008 хил.лв., премийните резерви от емитиране на акции са 2 111 хил.лв., неразпределената печалба от минали години е 198 хил.лв., непокрита загуба от минали години е 749 хил.лв., а финансовият резултат за текущия период е печалба в размер на 119 хил.лв.

**Показатели за финансово – счетоводен анализ и размер на съответните коефициенти за Булленд Инвестмънтс АД СИЦ.**

| <b>ВИД ПОКАЗАТЕЛ</b>                                | <b>2017 г.</b> | <b>2016 г.</b> |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Показатели за рентабилност</i>                   |                |                |
| Коефициент за рентабилност на приходите от продажби | 0,37           | -0,42          |

|                                                    |      |       |
|----------------------------------------------------|------|-------|
| Коефициент на рентабилностна на собствения капитал | 0,01 | -0,05 |
| Коефициент на рентабилностна на пасивите           | 0,02 | -0,13 |
| Коефициент на капитализация на активите            | 0,01 | -0,03 |
| <b>Показатели за ефективност</b>                   |      |       |
| Коефициент на ефективност на разходите             | 1,57 | 0,71  |
| Коефициент на ефективност на приходите             | 0,63 | 1,42  |
| <b>Показатели за ликвидност</b>                    |      |       |
| Коефициент на обща ликвидност                      | 0,59 | 0,71  |
| Коефициент на бърза ликвидност                     | 0,59 | 0,71  |
| Коефициент на незабавна ликвидност                 | 0,59 | 0,71  |
| Коефициент на абсолютна ликвидност                 | 0,01 | 0,06  |
| <b>Показатели за финансова автономност</b>         |      |       |
| Коефициент на финансова автономност                | 3,12 | 2,90  |
| Коефициент на задлъжнялост                         | 0,32 | 0,35  |

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

Рисковете, оказващи влияние върху дейността и резултатите на Дружеството могат да бъдат класифицирани в зависимост от техния характер, проявление, специфики на дружеството и възможността рискът да бъде елиминиран, ограничаван или не.

##### Систематични рискове

##### Влияние на световната икономическа криза

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

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

## **Политически риск**

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

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

## **Кредитен риск на държавата**

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международните кредитни рейтинги на дадена страна. Ниски кредитни рейтинги на страната могат да доведат до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране на икономическите субекти, в това число и на Дружеството.

## **Инфлационен риск**

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

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

## **Валутен риск**

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

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

## **Лихвен риск**

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Неговото влияние се изразява с възможността нетните доходи на компаниите да намалеят вследствие на

повишение на лихвените равнища, при които Дружеството финансира своята дейност. Лихвеният риск се включва в категорията на макроикономическите рискове, поради факта, че основна предпоставка за промяна в лихвените равнища е появата на нестабилност във финансовата система като цяло. Този риск може да се управлява посредством балансираното използване на различни източници на финансов ресурс.

Повишаването на лихвите, при равни други условия, би се отразило върху цената на финансовия ресурс, използван от Дружеството при реализиране на различни бизнес проекти. Също така, може да повлияе върху размера на разходите на компанията, тъй като не малка част от пасивите на дружеството са лихвени и тяхното обслужване е свързано с текущите лихвени нива.

### **Рискове, свързани с промени в нормативната уредба**

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

### **Несистематични рискове**

#### **Риск от форсмажорни обстоятелства**

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

### **Кредитен риск**

Това е рискът, произтичащ от невъзможността на Дружеството да посрещне задълженията си по привлечените средства. Той е свързан с ненавременен, частично или пълно неизпълнение на задълженията на Дружеството за изплащане на лихви и главници по заемните му средства.

### **Рискове, свързани с дейността на дружеството**

Основният риск, свързан с дейността на Дружеството е да не успее да реализира сделки, които да формират положителен резултат от дейността.

### **Рискове, свързани със стратегията за развитие на дружеството**

Бъдещите печалби и икономическа стойност на Дружеството зависят от стратегията, избрана от мениджърския екип на компанията. Изборът на

неподходяща стратегия може да доведе до значителни загуби, за това е нужно внимателно анализиране на пазара.

### **Рискове, свързани с управлението на дружеството**

Рисковете, свързани с управлението на дружеството са следните:

- вземане на грешни решения за текущото управление на инвестициите и ликвидността на фирмата от мениджърския състав на Дружеството;
- риск от прекомерно нарастване на разходите за управление, водещ до намаляване на общата рентабилност на компанията.

### **Ценови риск**

Дружеството се влияе от специфичен ценови риск. Ценовият риск се изразява в неблагоприятни изменения на цените на предлаганите услуги, както и в промяна на размера на разходите, свързани с извършваните услуги, поддръжка на материалната база и други съпътстващи дейности. Намаляването на пазарните цени на наемите и услугите би довело до намаляване на приходите от дейността, съответно до намаляване на реализирания от Дружеството финансов резултат. Ценовият риск представлява вероятността от намаление стойността на търгуваемите активи в резултат (с възможността за намаляване платежоспособното търсене на продукта) на неблагоприятно изменение на техните пазарни цени.

### **Риск от затруднение или невъзможност за осигуряване на необходимото за осъществяване на дейността на дружеството финансиране.**

Съществува риск от затруднение или невъзможност Дружеството да осигури необходимите допълнителни средства за осъществяване на дейността си. Такова затруднение би възпрепятствало дейността и развитието на Дружеството, а от там и възможността му да изпълнява ангажиментите си.

### **Риск от невъзможност или затруднение за дружеството да събира вземанията си.**

Този риск е сведен до минимум, тъй като всички вземания на Дружеството произтичат от обезпечени договори, по силата на които, при евентуално неизпълнение се дължи обезщетение или Дружеството може да се възползва от предоставеното обезпечение.

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

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

## **Финансов риск**

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

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

## **Валутен риск**

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

## **Ликвиден риск**

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства, като и възможности за допълнително финансиране.

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 забави и прогнозният средният растеж за периода 2017–2020 г. да възлезе на 2.0%.

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

## **Механизми за управление и минимизиране на риска**

Пазарен дял, ценова политика, извършване на маркетингови проучвания и елементите, очертаващи рамката на управление на отделните рискове, са пряко свързани с конкретни процедури за своевременно предотвратяване и решаване на евентуални затруднения в дейността на Буленд Инвестмънтс АД СИЦ. Те включват текущ анализ в следните направления:

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

Настъпването на непредвидени събития, неправилната оценка на настоящите тенденции, както и множество други микро и макроикономически фактори, могат да повлияят на преценката на мениджърския екип на дружеството. Единственият начин за преодоляването на този риск е работата с професионалисти с многогодишен опит, както и поддържане от този екип на максимално пълна и актуална информационна база за развитието и тенденциите на пазара в тези области.

## **Управление на риска**

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

## **5. Оценяване по справедлива стойност**

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

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

Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между независими пазарни участници на датата на оценяването. Справедливата стойност е изходяща цена и се базира на

предположението, че операцията по продажбата ще се реализира или на основния пазар за този актив или пасив, или в случай на липса на основен пазар – на най-изгодния пазар за актива или пасива. Както определеният като основен, така и най-изгодният пазар са такива пазари, до които дружеството задължително има достъп.

Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях.

Дружеството използва експертизата на външни лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности, само за инвестиционни имоти.

#### **6. Важни събития, настъпили след изготвяне на доклада за дейността към 31.03.2017 г.**

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

#### **7. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период.**

Булленд Инвестмънтс АДСИЦ няма сключени сделки със свързани лица.

#### **8. Информация относно промените в управителните и надзорни органи на дружеството**

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

#### **9. Информация за размера на възнагражденията, включително тантиеми, изплатени от емитента на членовете на Съвета на директорите.**

|                   | Към 31.03.2017 г. | Към 31.12.2016 г. |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Данко Идакиев     | 12 000 лв.        | 48 000 лв.        |
| Светослав Антонов | 7 500 лв.         | 30 000 лв.        |
| Иван Мънков       | 7 500 лв.         | 30 000 лв.        |

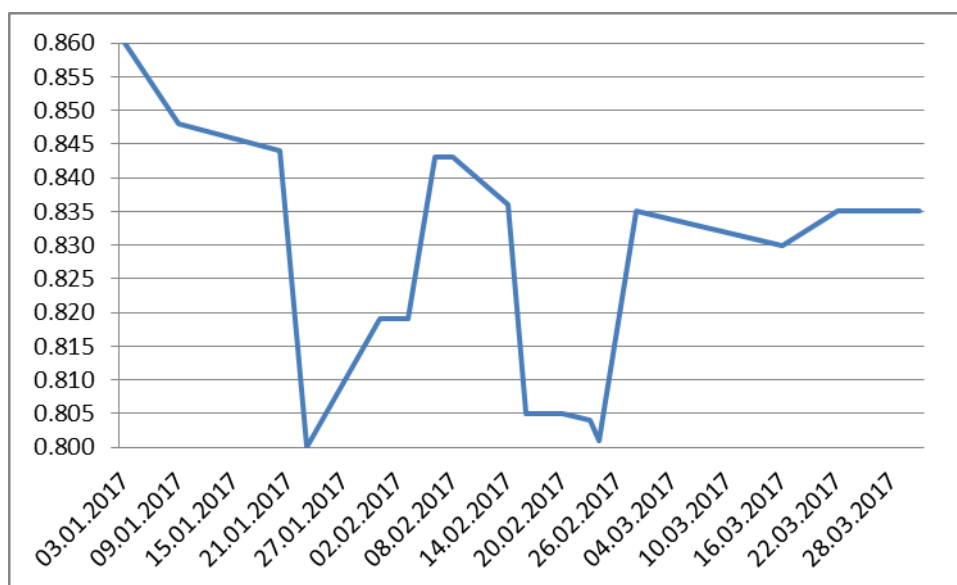
**10. Информация за притежаваните от членовете на Съвета на директорите акции на емитента към 31.03.2017 г.**

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

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

Директор за връзки с инвеститорите на Буленд Инвестмънтс АД СИЦ е Милена Стоянова, телефон за връзка: 02/ 9651444, адрес за кореспонденция: 1592 София, бул. Христофор Колумб № 43.

**12. Промени в цената на акциите на дружеството**



**13. Информация по чл.100а ал.7**

Междинният финансов отчет не е бил заверен от регистриран одитор и не му е извършен одиторски преглед.

26.04.2017 г.

Изпълнителен директор :  
Данко Идакиев