

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

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

за периода 01.01.2023 г. - 31.12.2023 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 – Закон за публично предлагане на ценни книжа, Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация 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.

Основен предмет на дейност на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа; 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; пряко свързаните дейности с осъществяването на гореизброените дейности; както и други дейности, позволени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация.

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, 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 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. 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 към 31.12.2023 г.

1.1. Продажба на инвестиционни имоти

През отчетния период дружеството е сключило Окончателен договор под формата на нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот находящ се в гр. Стара Загора, бул. „Цар Симеон Велики“ № 157. Дружеството е получило продажната цена в пълен размер по банков път.

1.2. Покупка на нови инвестиционни имоти

През четвъртото тримесечие на 2023 г. „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ не е осъществило покупка на недвижим имот.

Дружеството има сключен Предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти за закупуване на нови недвижими имоти находящи се в гр.София, район Люлин, ж.к.Люлин 7/седем/, ул. „Орион“ № 84. Очаква се сделката да се финализирана в срок до 30.06.2024 год.

1.3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

Към 31.12.2023 г. Дружеството е осъществило следните дейности в инвестиционните имоти:

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

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:

✓ Процедира се подробен устройствен план – план за улична регулация (ПУП-ПУР) и подробен устройствен план – план за регулация (ПУП-ПР) „за офиси и автосервиз“. Изготвянени са корегирани планове-схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ, които са внесени за съгласуване в Общината.

Всички инвестиционните имоти на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ се намират на територията на Република България. С цел актуализиране цената на имотите спрямо пазарните нива е направена преоценка по справедлива стойност към 31.12.2023 г.

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 2 662 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.;

✓ Считано от 01.08.2019 г. за притежаваният от дружеството ПИ с площ 2 428 кв.м., с адрес гр.София, район Лозенец, бул. „Н.Й.Вапцаров“ № 49 е сключен договор за наем за временно и възмездно ползване за срок от 10 години;

✓ За недвижим имот, собственост на дружеството, находящ се в гр.Стара Загора, бул. „Цар Симеон Велики“ № 157, има сключени договори за наем на Магазина за промишлени стоки със застроена площ 112 кв.м. със срок до 2027 г.

✓ Съгласно сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 18.11.2020 г., за закупуване на нови недвижими имоти находящи се в гр.София, район Люлин, ж.к.Люлин 7/седем/, ул. „Орион“ № 84, „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ има право да получава част от доходите от наем на имота до финализирането на този договор;

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.

Към датата на изготвяне на отчета, „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ няма сключен облигационен заем.

5. Отговорности на ръководството.

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството 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 30 септември 2023 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 към 31.12.2023 г.

Основната част от приходите на дружеството за периода са приходи от наем на инвестиционни имоти в размер на 456 хил.лв., приходи от продажба на инвестиционни имоти 22 хил.лв. (нетно печалбата е 2 хил.лв.) и други приходи в размер на 185 хил.лв., които включват приходи от обратно проявление на

обезценка 184 хил.лв. и приходи от право на присъединяване към водопровод 1 хил.лв.

Общият размер на приходите и печалбите на дружеството към 31.12.2023 г. е 643 хил.лв.

Най-значителни са разходи за възнаграждения и осигуровки на персонал по трудови договори и договори за управление в размер на 198 хил.лв.

Разходи за обезценка на вземания (очаквани кредитни загуби) в размер на 174 хил.лв.

Разходите за материали и външни услуги са в размер на 155 хил.лв. и включват основно възнаграждението на дружество по чл.27 от ЗДСИЦДС в размер на 121 хил.лв., разходи за одит 9 хил.лв., нотариални, държавни и други такси в размер на 6 хил.лв., разходи за изготвяне на оценка 3 хил.лв., разходи за депозитарни услуги в размер на 5 хил.лв., разходи за застраховки в размер на 2 хил.лв., разходи за експлоатация на инвестиционни имоти в размер на 2 хил.лв., разходи за ремонт и експлоатация на превозни средства 2 хил.лв., други разходи в размер на 1 хил.лв. и разходи за материали 4 хил.лв.

Разходи за местни данъци и такси 3 хил.лв. и др. разходи 2 хил.лв.

Към 31.12.2023 г. е направена преоценка на инвестиционните имоти. Промяната в справедливата стойност на имотите нетно е в размер на (518) хил.лв.

Финансови разходи в размер на 1 хил.лв. за банкови такси.

Общият размер на разходите на дружеството към 31.12.2023 г. е 1 051 хил.лв.

Финансовият резултат към 31.12.2023 г. е загуба в размер на 408 хил.лв.

Общият размер на активите на дружеството към 31.12.2023 г. е 16 956 хил.лв., от които 12 791 хил.лв. е стойността на инвестиционните имоти притежавани от дружеството, 277 хил.лв. са паричните средства, 3 888 хил.лв. са търговските и други вземания.

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2023 г. е в размер на 16 880 хил.лв., от които основният капитал възлиза на 15 008 хил.лв., премийните резерви от емитиране на акции са 2 111 хил.лв., натрупаните печалби/загуби от минали години са 169 хил.лв., а финансовият резултат от текущия период е загуба в размер на 408 хил.лв.

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

ВИД ПОКАЗАТЕЛ	31.12.2023	31.12.2022
Показатели за рентабилност		
Коефициент за рентабилност на приходите от продажби	(0,85)	(0,02)
Коефициент на рентабилностна на собствения капитал	(0,02)	(0,01)
Коефициент на рентабилностна на пасивите	(5,37)	(2,35)
Коефициент на капитализация на активите	(0,02)	(0,01)
Показатели за ефективност		
Коефициент на ефективност на разходите	0,63	0,98
Коефициент на ефективност на приходите	1,58	1,02
Показатели за ликвидност		
Коефициент на обща ликвидност	54,79	40,98
Коефициент на бърза ликвидност	54,79	40,99
Коефициент на незабавна ликвидност	3,64	2,69
Коефициент на абсолютна ликвидност	3,64	2,69
Показатели за финансова автономност		
Коефициент на финансова автономност	222,11	174,63
Коефициент на задлъжнялост	0,00	0,01

3. Информация по въпроси свързани с екологията и служителите

Екология и климат

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е дружество, чиято основна дейност не оказва пряко влияние върху околната среда и дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

Дружеството възприема опазването на околната среда и намаляването на скоростта на настъпване на климатичните промени като част от своята корпоративна политика за социална отговорност и развива своята дейност, съобразявайки се с изискванията за опазване на околната среда.

Дейностите свързани с отговорното използване на ресурсите и защита на околната среда са:

✓ Издаване на електронни фактури и намаляване на разходите за хартия и печатни консумативи;

- ✓ Използване на материали с дигитално съдържание;
- ✓ Имотите притежавани от „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ се експлоатират при спазване на Закона за управление на отпадъците;
- ✓ Наемателите се задължават при осъществяване на своята дейност да се съобразяват с изискванията на ЗУО, подзаконовите нормативни актове по неговото прилагане, както и с националните и регионалните политики и планове по опазване на околната среда и управление на отпадъците;
- ✓ В зависимост от спецификата на дейността си, наемателите прилагат и разделно събиране на отпадъците.

Ръководството периодично оценява въздействието на свързаните с климата и екологията въпроси и следи за предстоящи екологични разпоредби и регулаторни промени, които биха могли да окажат влияние върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и финансовото състояние на Дружеството.

Служители

Дружеството предоставя равни възможности за работа по пол, възраст и образование.

- ✓ Нулева толерантност към какъвто и да било род дискриминация на работното място;
- ✓ Осигуряване на здравословни и безопасни условия на труд;
- ✓ Осигуряване на възможности за развитие, основани на равнопоставеност;
- ✓ Осигуряване на право на сдружаване и трудова защита на служителите.

Средносписъчният брой на служителите в „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ към 31.12.2023 г. е 4 лица, в т.ч. 2 жени.

През периода не са освобождавани или назначавани нови служители.

4. Информация относно сделките между свързани лица, сключени през отчетния период, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период

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

5. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетния период

През отчетният период няма настъпили промени в управителните и надзорните органи на дружеството.

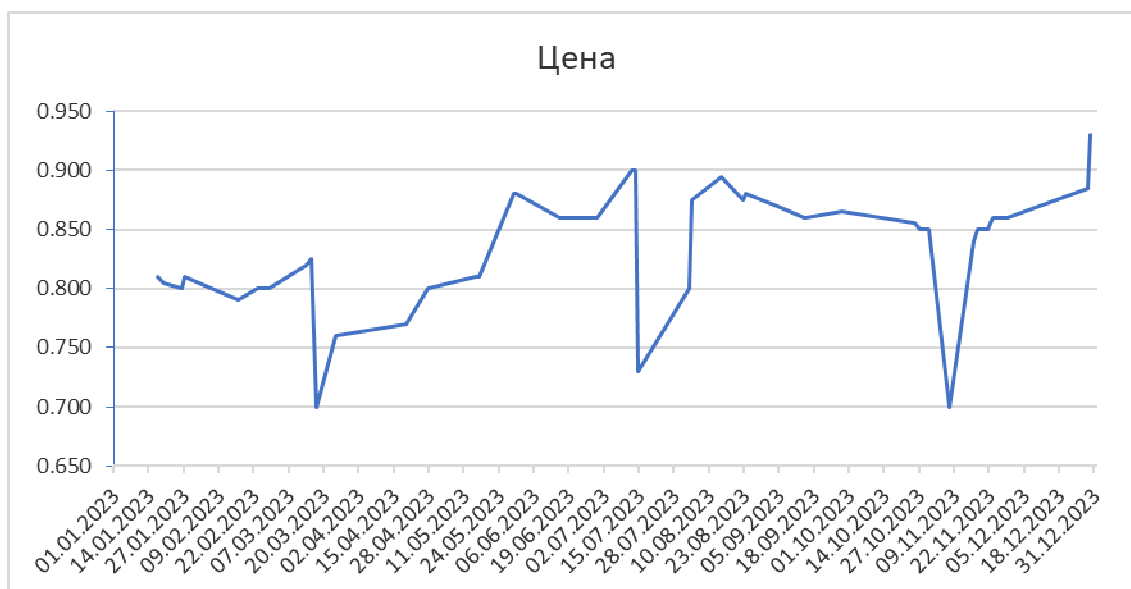
6. Информация за възнаграждения, получени от членовете на съветите

Членове на Съвета на директорите	Към 31.12.2023 г.	Към 31.12.2022 г.
Николай Панайотов	55 800 лв.	55 800 лв.
Светослав Антонов	24 710 лв.	29 779 лв.
Иван Мънков	30 000 лв.	30 000 лв.

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

Директор за връзки с инвеститорите на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ е Милена Стоянова, телефон за връзка: 02/9651 653, +359 8499 992753 адрес за кореспонденция: п.к.1592, гр.София, бул. „Христофор Колумб“ № 43.

8. Промени в цената на акциите на дружеството



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.Военен конфликт Русия - Украйна

Конфликтът между Русия в Украйна предизвиква значително покачване на цените на основни суровини, рецесия (основно в Европа), инфлационни процеси и повсеместно намаляване на инвестициите в повечето от икономическите сектори. Наред с това е налице забавяне и трудности във веригите на доставки, проблеми със събираемостта на вземанията, като последваща реакция от затрудненията в секторите, които страдат от финансовите санкции, наложени на Русия. Очаква се и повсеместно поскъпване на финансовите ресурси.

За много от потенциалните негативни последици е изключително трудно да се направят точни прогнози, като крайният им ефект може да е по-осезаем или не, в зависимост от по-нататъшната ескалация на събитията и характера на бъдещото статукво в международните отношения.

Въпреки това, Ръководството счита, че продължаващият конфликт няма да има пряк ефект върху операциите, финансовата стабилност и принципа на действащо предприятие на дружеството, тъй като дружеството не оперира на икономически и финансови пазари в Украйна и няма взаимоотношения със санкционирани лица.

2. Събития след датата на баланса

Няма 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 доклад за дейността.

IV. Вероятно бъдещо развитие на предприятието;

Стратегията на дружеството предвижда инвестиране в недвижими имоти отговарящи на изискванията на устава, с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, лизинг, отстъпено право на ползване, както и чрез продажби на тези имоти, с оглед формиране на стабилен доход. За постигане на основната си цел дружеството може да прилага подходящи стратегии за предпазване от пазарен и валутен риск. Инвестиционна цел на дружеството е да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

Бъдещото развитие на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ, зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до пропуснати ползи или загуби. Дружеството се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, включително процедури и комуникация между управленските и оперативните звена, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в управленската политика.

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 ангажименти към настоящи и бъдещи клиенти и изключително прецизно оценяване на всеки проект за развитие на инвестиционните имоти.

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

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

V. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност;

Дейността на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е строго регламентирана. Дружеството оперира своята дейност съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация и според лиценза, който притежава в този смисъл към 31.12.2023 г. няма предприети такива действия.

VI. Наличието на клонове на предприятието;

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ няма регистрирани клонове.

VII. Използваните от предприятието финансови инструменти, а когато е съществено за оценяване на активите, пасивите, финансовото състояние и финансовият резултат, се оповестяват и:

а) целите и политиката на предприятието по управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането;

б) експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

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

Систематични рискове

Макроикономически риск

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

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

Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката. Развитието на икономиката на България е изправена пред риска от външни влияния и зависи пряко от международните пазарни условия. Например глобалната финансова и икономическа криза, която имаше неблагоприятен ефект върху икономическата среда в България, както и настоящата икономическа криза повлияна от разпространената 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.

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се очаква да се забави до 6.1% в края на 2023 г. (в сравнение с 14.3% в края на 2022 г.) най-вече поради проявяването на базов ефект от силното нарастване на потребителските цени през предходната година. Средно за 2023 г. прогнозата е общата инфлация да възлезе на 8.8%, като в

краткосрочен план се очаква проинфлационният натиск, произтичащ от нарастването на разходите на фирмите за труд, задълбочаващия се недостиг на работна сила и силното частно потребление, да остане значителен и да продължи да оказва влияние за ограничената степен и скорост на пренасяне на понижаващите се международни цени на суровините върху крайните потребителски цени в България. В резултат на това в края на 2023 г. базисните компоненти и хранителните продукти ще имат най-висок положителен принос за общата инфлация, следвани от стоките и услугите с административно определяни цени и тютюневите изделия. Очаква се темпът на нарастване на ХИПЦ да се забави до 3.1% в края на 2024 г. (при средногодишна стойност от 4.3%) и да остане на

това ниво и в края на 2025 г. (при средногодишна стойност от 3.1%).

По отношение на прогнозата за инфлацията съществуват рискове предимно за по-голямо нарастване на цените спрямо базисния сценарий за целия прогнозен период. Тези рискове произтичат от евентуалното реализиране на по-високи от заложените в техническите допускания международни цени на енергийни и неенергийни суровини вследствие на нарастващото геополитическо напрежение в световен мащаб. Възможността за по-съществено пренасяне от страна на фирмите на по-големите разходи за труд върху крайните потребителски цени в среда на исторически висок недостиг на работна сила е предпоставка за реализиране на по-висока от прогнозираната базисна инфлация. Други рискове са свързани с потенциално по-големи спрямо заложените в прогнозата увеличения на административно определяните цени.

Валутен риск

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

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

Лихвен риск

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

риск може да се управлява посредством балансираното използване на различни източници на финансов ресурс.

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

Рискове, свързани с промени в нормативната уредба

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

Несистематични рискове

Риск от форсмажорни обстоятелства

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

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

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.

Рискове, свързани с дейността на дружеството

Основният риск, свързан с дейността на Дружеството е да не успее да реализира сделки, който 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.

Ликвиден риск

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

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.

Механизми за управление и минимизиране на риска

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

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

Настъпването на непредвидени събития, неправилната оценка на настоящите тенденции, както и множество други микро и макроикономически фактори, могат да повлияят на преценката на мениджърския екип на дружеството. Единственият начин за преодоляването на този риск е работата с професионалисти с 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 по чл.100о ал.7 от ЗППЦК

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

IX. Информация по чл.20, ал.2, т.1 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар.

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

Виж раздел I т.1.3 – Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

2. Относителния дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

№ по ред	Несъбрани вземания от дейността	Към 31.12.2023 г. в хил.лв.	% спрямо общата стойност на вземанията към 31.12.2023 год.
1	Неплатени наеми, нетно от обезценки	466	80,07%
2	Неплатени лизингови вноски	0	0,00 %
3	Неплатени арендни вноски	0	0,00 %
	Неплатени общо	466	
	Обща стойност на вземанията към 31.12.2023 г., нетно от обезценки	582	

Х. Разкриване на информация по чл.31 от ЗДСИЦДС

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)

Всички закупени недвижими имоти са предназначени за отдаване под наем, за управление или продажба. Към 31.12.2023 г. портфейла от инвестиционни имоти включва:

	Стойност в хил.лв.	Дял в общия размер на ИИ
Отдадени под наем ИИ	9 800	76,62 %
Други ИИ	2 991	23,38 %
Общо ИИ	12 791	100.00%

Към 31.12.2023 г. дружеството е получило :

- 30,59 % от дължимите наеми за 2023 г. и
- 58,31 % от дължимите наеми към 31.12.2022 г.

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)

Виж раздел I т.1 – Инвестиционна дейност към 31.12.2023 г.

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 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	12 791	75,42 %
Други активи	4 168	24,58 %
Общо активи	16 959	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 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 на инвестиционни имоти в размер на 456 хил.лв., представляват 71,99 % 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 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 покрити 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 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;

✓ Към 31.12.2023 г. „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ 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)

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)

Нормативно изискване	Финансов резултат на "Булленд Инвестмънтс" АД СИЦ за периода: 01.01.2023 - 31.12.2023 г.	Стойност в лева
	счетоводна печалба	
	счетоводна загуба	-408 249.67 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;	
	увеличение	559 943.24 лв.
	намаление	-41 638.13 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;	
	увеличение	695.00 лв.
	намаление	-1 750.15 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	0.00 лв.
	намаление	-2 720.37 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;	106 279.92 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.	95 651.93 лв.
	Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	16 879 292.10 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: <i>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.</i>	

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)

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)

„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.

11. Информация за придобити земеделски земи.

(оповестяване на информация по чл.31, ал.7 от ЗДСИЦДС)

През четвъртото тримесечие на 2023 г., „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ не е придобило земеделски земи.

XI. Оповестяване на друга информация определена с наредба.

Вътрешната информация, оповестена от „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ, можете да намерите в профила на компанията в www.x3news.com, както и на интернет страницата на дружеството www.bulland.bg.

29.01.2024 г.

Изпълнителен директор:
Николай Панайотов



ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ
гр.София, бул. „Христофор Колумб“ № 43
ЕИК по Булстат 131471738
към 31.12.2023 г.

(хил.лева)

	Пояснение	31 декември 2023 г.	31 декември 2022 г.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	12 791	13 329
		12 791	13 329
Текущи активи			
Парични средства	7	277	266
Търговски и други вземания	8	3 888	3 792
		4 165	4 058
ОБЩО АКТИВИ:		16 956	17 387
Собствен капитал			
Акционерен капитал	9	15 008	15 008
Премийни резерви	10	2 111	2 111
Натрупани печалби/загуби	11	(239)	169
		16 880	17 288
Нетекущи пасиви			
		-	-
Текущи пасиви			
Задължения по лизингови договори	13	-	8
Задължения за дивидент	12	1	-
Търговски и други задължения	14	75	91
		76	99
Общо пасиви		76	99
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		16 956	17 387

Дата: 29.01.2024 г.

Съставил:
Веселина Михайлова

Изп.директор:
Николай Панайотов



ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ
гр.София, бул. „Христофор Колумб“ № 43
ЕИК по Булстат 131471738
към 31.12.2023 г.

		(хил.лева)	
	Пояснение	31 декември 2023 г.	31 декември 2022 г.
Приходи от наем и аренда на инвестиционни имоти	15	456	569
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	16	2	3
Други приходи от дейността	17	185	340
		643	912
Разходи за материали и външни услуги	18	(155)	(226)
Разходи за амортизации	6	-	(7)
Разходи за персонала	19	(198)	(205)
Други разходи	20	(179)	(499)
Нетна загуба от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	5.3.	(518)	(89)
Печалба/загуба от оперативна дейност		(407)	(114)
Финансови разходи	21	(1)	(119)
Печалба/загуба за периода		(408)	(233)
<i>Друг всеобхватен доход</i>		-	-
Общ всеобхватен доход за периода		(408)	(233)
Нетна печалба на акция		0.0071	0.0856

Дата: 29.01.2024 г.

Съставил:
Веселина Михайлова

Изп.директор:
Николай Панайотов



ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ
гр.София, бул. „Христофор Колумб“ № 43
ЕИК по Булстат 131471738
към 31.12.2023 г.

(хил.лева)

	Акционерен капитал	Други резерви	Натрупани печалби/загуби	Общо собствен капитал
Салдо към 01.01.2023 г.	15 008	2 111	169	17 288
Печалба/загуба за периода			(408)	(408)
Друг всеобхватен доход за периода			-	-
Общо всеобхватен доход за периода			(408)	(408)
Салдо към 31.12.2023 г.	15 008	2 111	(239)	16 880

(хил.лева)

	Акционерен капитал	Други резерви	Натрупани печалби/загуби	Общо собствен капитал
Салдо към 01.01.2022 г.	15 008	2 111	402	17 521
Печалба за периода			(233)	(233)
Друг всеобхватен доход за периода			-	-
Общо всеобхватен доход за периода			(233)	(233)
Салдо към 31.12.2022 г.	15 008	2 111	169	17 288

Дата: 29.01.2024 г.

Съставил:
Веселина Михайлова

Изп.директор:
Николай Панайотов



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ
гр.София, бул. „Христофор Колумб“ № 43
ЕИК по Булстат 131471738
към 31.12.2023 г.

(хил.лева)

	31 декември 2023 г.	31 декември 2022 г.
<i>Парични потоци от оперативна дейност</i>		
Постъпления от клиенти	610	1 629
Плащания към доставчици	(238)	(444)
Парични потоци свързани с продажба на инвестиционни имоти	26	10 929
Плащания свързани с възнаграждения	(220)	(198)
Платен/възстановен данък върху добавената стойност	(80)	(1 968)
Плащания за местни данъци и такси	(73)	(197)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	(4)	(1)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	21	9 750
<i>Парични потоци от финансова дейност</i>		
Изплатени дивиденди	1	(275)
Плащания по облигационен заем в т.ч.лихви	-	(9 381)
Плащания по лизингови договори	(10)	(10)
Паричен поток от лихви, комисионни и други подобни	(1)	(10)
Други парични потоци от финансова дейност	-	(18)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(10)	(9 694)
Нетен паричен поток	11	56
Парични средства в началото на периода	266	210
Ефект от очаквани кредитни загуби	-	-
Парични средства в края на периода	277	266

Дата: 29.01.2024 г.

Съставил:
Веселина Михайлова

Изп.директор:
Николай Панайотов

**ПОЯСНЕНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
НА „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АД СИЦ
КЪМ 31.12.2023 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: 9603/2005 г.).

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, 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 – Изпълнителен член на Съвета на директорите;

2. Иван Георгиев Мънков – Председател и

3. Светослав Богданов Антонов – Заместник-председател.

„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., съгласно който „Авто Юнион Пропъртис“ ЕООД има право на възнаграждение като процент от средната годишна стойност на активите на АДСИЦ при спазване на правилата, установени в 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 и
3. Галя Георгиева – независим член.

Средносписъчният брой на служителите в „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ към 31.12.2023 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 породят 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 2022 г.

Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС

✓ МСФО 3 Бизнес комбинации – извършена е актуализация на препратките към Концептуалната рамка с изменения на МСФО 3 Бизнес комбинации, без да се променят по същество отчетните изисквания.

✓ МСС 16 Имоти, машини и съоръжения – изменение на стандарта по отношение на „Приходи преди привеждането на актива в местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация“. Забранява се приспадането от стойността на даден имот, машини и съоръжения на всякакви приходи от продажба на произведена продукция, преди привеждането на този актив в местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството. Вместо това предприятията признават приходите от продажбата на продукция и разходите за производството ѝ в печалбата или загубата.

✓ МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи – изменението касае промени в обременяващите договори. Разходите за изпълнение на договор се прецизират, като се уточнява, че „разходите за изпълнение на договор“

включват „разходите, които са пряко свързани с договора“. Разходите, които са пряко свързани с договор, могат да бъдат или допълнителни разходи за изпълнението на този договор, или разпределение на други разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договорите.

Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС

✓ МСФО 1 Прилагане за първи път на международните стандарти за финансово отчитане - Изменението позволява на дъщерно дружество, което прилага параграф Г16 (а) от МСФО 1, да оценява кумулативни разлики при прилагане за пръв път на МСФО, като използва стойностите, отчетени в консолидираните отчети от неговото предприятие майка, въз основа на датата на преминаване към МСФО на предприятието майка.

✓ МСФО 9 Финансови инструменти - Изменението изяснява кои такси включва предприятието, когато прилага теста „10%“ в параграф Б3.3.6 от МСФО 9 при оценка дали да отпише финансов пасив. Предприятието включва само такси, платени или получени между предприятието-кредитополучател, и заемотателя, включително такси, платени или получени или от предприятието, или от заемотателя, от името на другия.

✓ МСФО 16 Лизинг - Изменението на МСФО 16 премахва от илюстративните примери този пример за възстановяването от лизингодателя на подобрения на наети активи, за да се елиминира всяко потенциално объркване относно третирането на стимулите за лизинг, които могат да възникнат поради начина, по който стимулите за лизинг са илюстрирани в този пример.

✓ МСС 41 Земеделие - Изменението премахва изискването в параграф 22 от МСС 41 да се изключват данъчните парични потоци при измерване на справедливата стойност на биологичен актив, използвайки метода на настоящата стойност. Това изменение ще осигури съответствие с изискванията на МСФО 13.

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 тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2022 г., и не са били приложени по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние 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. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- ✓ Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2023 г., приет от ЕС;
- ✓ Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- ✓ Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- ✓ Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- ✓ Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС;
- ✓ Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС;
- ✓ Изменения на МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г. Все още не са приети от ЕС;
- ✓ Изменения в МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., не са приети 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 (обявления 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 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 отговарящ 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 сгради, 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 изпълнено, 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 ангажименти 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 вероятно 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	0,33 %
от B+ до BB+	1,30 %
от CCC+ до B+	4,62 %

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.

След направен анализ на събираемостта на вземанията и профилите на плащания за период от три години Ръководството на Дружеството е взело решение да актуализира историческия процент на неизпълнение с инфлационния индекс за страната по данни на Националния статистически институт, но да продължи да 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	0,82 %
Просрочие 30 - 60 дни	2,64 %
Просрочие 60-180 дни	3,30 %
Просрочие 180 – 360 дни	6,99 %
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.

Предвид спецификата на основната дейност ръководството на Дружеството определя един оперативен сегмент „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 15. ПРИХОДИ ОТ НАЕМ И АРЕНДА НА ИНВЕСТИЦИОННИ.

4.12.Пари и парични еквиваленти

Като парични еквиваленти се третираят краткосрочни, високоликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми 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“ АД СИЦ е създадено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено е по реда на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация. Предметът му на дейност е ограничен само до инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти на територията на Република България съгласно Устава на дружеството. Основният капитал на дружествата със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 хил.лв. и се набира само от парични вноски, което е изпълнено от дружеството. Дружеството отговаря на капиталовите изисквания, заложили в чл.7 от ЗДСИЦДС.

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.

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 разпреди 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;

✓ 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, 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 възнаграждания 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 възнаграждания 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 времените 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 вероятностно 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“ АД СИЦ 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 2022 г.	22 765
Придобити през годината в т.ч.	2
- чрез покупка	-
- чрез последващи разходи	2
Отписани през годината	(9 352)
Нетна печалба/ (загуба) от промяна на справедливата стойност	(89)
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	13 326

Придобити през годината в т.ч.	-
- чрез покупка	-
- чрез последващи разходи	-
Отписани през годината	(20)
Нетна печалба/ (загуба) от промяна на справедливата стойност	(518)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	12 788

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
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
гр. София, землището на с.Обеля, район Връбница - ПИ	7 793	7 793	1 067	1 086
с.Долни Богров, р-н Кремиковци, обл.София град - ПИ - 14 188 кв.м.	14 188	14 188	1 580	1 848
гр.София, бул.Н.Вапцаров № 49 - ПИ - 2 428 кв.м.	2 428	2 428	5 103	5 062
гр.Бургас, м-ст Курт тепе - ПИ - 12 748кв.м.	12 748	12 748	811	889
с.Герман, р-н Панчарево, м-ст Висо /Могилата/ - ПИ /Нива/ - 4 154 кв.м.	4 154	4 154	1 237	1 296
гр.Стара Загора, бул.Цар Симеон Велики 157-Магазин	112	112	485	540
гр.Стара Загора, бул.Цар Симеон Велики 157-Офис	76	76	174	209
гр.Стара Загора, бул.Цар Симеон Велики 157-Склад	-	15	-	20
Хале 1 автосервиз (в процедура по изготвяне на Протокол обр.16)	1 137	1 137	1 310	1 326
Хале 2 автосервиз (в процедура по изготвяне на Протокол обр.16)	1 137	1 137	1 021	1 050
Общо:			12 788	13 326

Приходите от наеми и аренда за 2023 г. и 2022 г. са представени в пояснение 15.

Разходите по поддръжка на инвестиционните имоти са представени в пояснение 18.

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 2023 г.	398	633	69	1 100

5.2. Инвестиционни имоти в процес на изграждане

За имота в землището на гр.София, р-н „Връбница“, в съответствие със Становището на НАГ по процедирането на подробен устройствен план – план за улична регулация (ПУП-ПУР) и подробен устройствен план – план за регулация (ПУП-ПР) „за офиси и автосервиз“, са изготвени планове-схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ, които са внесени за съгласуване.

Натрупаните разходи по обекта са както следва:

	31.12.2023	31.12.2022
* Обект Обеля УПИ	3	3
Общо:	3	3

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

	31.12.2023	31.12.2022
Разходи от преоценка на инвестиционни имоти	(560)	(157)
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	42	68
Общо:	(518)	(89)

Инвестиционните имоти на Дружеството са оценени към 31 декември 2023 г. и 31 декември 2022 г. от независими оценители, които притежават съответната професионална квалификация и имат актуални наблюдения върху цените по местонахожденията на оценените инвестиционни имоти.

Към **31.12.2023 г.** оценката 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 (пътища, 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.

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 определима и за същата е изготвена експертна оценка от независим, лицензиран оценител, съгласно изискванията на ЗДСИЦДС.

6. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Транспортни средства с право на ползване	Компютърна техника	Общо
<i>Отчетна стойност</i>			
Салдо на 1 януари 2023 г.	42	1	43
Придобити	-	-	-
Обезценени	-	-	-
Отписани	-	-	-
Салдо на 31 декември 2023 г.	42	1	43
<i>Нагрупана амортизация</i>			
Салдо на 1 януари 2023 г.	(42)	(1)	(43)
Начислена амортизация за годината	-	-	-
Амортизация на отписаните	-	-	-
Салдо на 31 декември 2023 г.	(42)	(1)	(43)
<i>Балансова стойност към 01 януари 2023 г.</i>			
	-	-	-
<i>Балансова стойност към 31 декември 2023 г.</i>			
	-	-	-

	Транспортни средства с право на ползване	Компютърна техника	Общо
<i>Отчетна стойност</i>			
Салдо на 1 януари 2022 г.	42	1	43
Придобити			
Обезценени			
Отписани			
Салдо на 31 декември 2022 г.	42	1	43
<i>Надрупана амортизация</i>			
Салдо на 1 януари 2022 г.	(35)	(1)	(36)
Начислена амортизация за годината	(7)		(7)
Амортизация на отписаните			
Салдо на 31 декември 2022 г.	(42)	(1)	(43)
<i>Балансова стойност към 01 януари 2022 г.</i>			
	7	-	7
<i>Балансова стойност към 31 декември 2022 г.</i>			
	-	-	-

Обезценка на дълготрайни материални активи

Дружеството е извършило преглед за обезценка на дълготрайни материални активи към 31.12.2023 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. Към 31.12.2023 г. дружеството е погасило всичките си задължения по финансов лизинг.

7. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	31.12.2023	31.12.2022
Парични средства в каса	-	1
- в лева	-	1
Парични средства по разплащателни сметки	277	265
- в лева	278	266
Коректив за очаквани кредитни загуби	(1)	(1)
Общо:	277	266

Не са налице блокирани парични средства.

8.ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2023	31.12.2022
Вземания от клиенти и доставчици	651	396
Коректив за очаквани кредитни загуби	(186)	(101)
Предоставени аванси	3 305	3 303
Други вземания от клиенти	118	289
Коректив за очаквани кредитни загуби	(1)	(96)
Предплатени разходи	1	1
Общо:	3 888	3 792

Дружеството има сключен Предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти от 18.11.2020 г. за закупуване на нови недвижими имоти находящи се в гр.София, район Люлин, ж.к.Люлин 7/седем/, ул. „Орион“ № 84. Дружеството е платило аванс в размер на 3 300 млн.лв. без ДДС. Очаква се сделката да се финализира в срок до 30.06.2024 год. на база сключен анекс с продавача за удължаване срока на сключване на окончателен договор за покупко -продажба на имотите.

Към датата на съставяне на настоящия отчет, „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ има сключено споразумение за заместване в дълг във връзка с значително по размер вземане (832 хил.лв.) по Договор за наем на недвижими имоти от 01.07.2013 г. Съгласно посоченото споразумение и Договора за наем, поемателя – третото лице поема изцяло задължението на наемателя/длъжника към „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ. Към датата на съставяне на настоящия отчет, по банковата сметка на дружеството са постъпили суми в размер на 88,00% от вземането.

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

	2023	2022
Салдо на 01 януари	(197)	(370)
Намаление/Увеличение на коректива (провизията) за очаквани кредитни загуби (нетно)	13	173
Салдо на 30 септември	(184)	(197)

Възрастовата структура на вземанията от клиенти към 31.12.2023 г. е, както следва:

	31.12.2023
непадежирали и с просрочие до 30 дни	169
с просрочие от 30 до 60 дни	42
с просрочие от 60 до 180 дни	151
с просрочие от 180 до 360 дни	244
	23

с просрочие над 360 дни

Провизия за очаквани кредитни загуби

Вземания от клиенти, нетно

163

(187)

582

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 31.12.2023 г. е определен както следва:

31.12.2023 г.		Просрочие до 30 дни и непадежирали	Просрочие 30 - 60 дни	Просрочие 60-180 дни	Просрочие 180 – 360 дни	Просрочие над 360 дни	Общо
% на неизпълнение	%	0,73	2,10	2,62	5,55	100,00	
Вземания от клиенти брутна балансова стойност	хил.лв.	169	42	151	244	163	769
Очаквана кредитна загуба (коректив за обезценка)	хил.лв.	(1)	(1)	(5)	(17)	(163)	(187)
Нетна балансова стойност към 31.12.2023 г.	хил.лв.	168	41	146	227	-	582

9. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

	31.12.2023	31.12.2022
Регистриран капитал	15 008	15 008

Всички обикновени акции са изцяло изплатени.

	31.12.2023	31.12.2022
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 към 31.12.2023 г.**

Нетна печалба, разпределяема в полза на акционерите* – 106 хил.лв.

Среднопретеглен брой обикновенни акции - 15 008 125

Основен доход на акция в лева – 0,0071 лв.

**Преобразуван финансов резултат съгласно чл.29 ал.3 от ЗДСИЦДС*

***основен доход на акция за 2022 г.**

Нетна печалба, разпределяема в полза на акционерите* –1 284 хил.лв.

Среднопретеглен брой обикновенни акции - 15 008 125

Основен доход на акция в лева – 0,00856 лв.

**Преобразуван финансов резултат съгласно чл.29 ал.3 от ЗДСИЦДС*

Списък на основните акционери на Дружеството с дял в капитала над 5% е представен, както следва:

	2023 г.	2023 г.	2022 г.	2022 г.
	Право на глас	Участие (%)	Право на глас	Участие (%)
УПФ „Бъдеще“	1 035 000	6,90	1 035 000	6,90
ППФ „Бъдеще“	1 049 006	6,99	1 049 006	6,99
УПФ „Топлина“	1 033 000	6,88	1 033 000	6,88
ППФ „Топлина“	970 000	6,46	970 000	6,46
ДФ „ЕФ Репид“	1 147 300	7,64	1 147 300	7,64
Общо:	5 234 306	34,87	5 234 306	34,87

Към 31.12.2023 г. останалата част от акционерния капитал се притежава от 40 юридически лица /9 433 475 броя акции/ и 102 физически лица /340 344 броя акции/, всяко от които притежава по-малко от 5% от капитала.

Към 31.12.2022 г. останалата част от акционерния капитал се притежава от 39 юридически лица /9 411 741 броя акции/ и 107 физически лица /362 078 броя акции/, всяко от които притежава по-малко от 5% от капитала.

10. ПРЕМИЙНИ РЕЗЕРВИ

„Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ 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

	31.12.2023	31.12.2022
Неразпределена печалба	169	402
Текуща печалба / загуба	(408)	(233)
Общо:	(239)	169

12. ДИВИДЕНТИ

Съгласно чл.29, ал.1 От ЗДСИЦДС, Дружеството е задължено да разпределя като годишен 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 към 31.12.2023 г. е определен по следния начин:

Нормативно изискване	Финансов резултат на "Булленд Инвестмънтс" АДСИЦ за периода: 01.01.2023 - 31.12.2023 г.	Стойност в лева
	счетоводна печалба	
	счетоводна загуба	-408 249.67 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;	
	увеличение	559 943.24 лв.
	намаление	-41 638.13 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦДС	Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;	
	увеличение	695.00 лв.
	намаление	-1 750.15 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	0.00 лв.
	намаление	-2 720.37 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;	106 279.92 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.	95 651.93 лв.
	Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	16 879 292.10 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: <i>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 непокритите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.</i>	

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.

Към 31.12.2023 г. „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ не отговаря на тези условия и няма да разпределя дивидент за тази финансова година, поради което не признава провизия за задължителен дивидент за 2023 г.

	31.12.2023	31.12.2022
Задължение за дивидент за 2021 г.	1	-
Общо:	1	-

13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЛИЗИНГОВИ ДОГОВОРИ

	31.12.2023	31.12.2022
Лизингови плащания	-	8
Финансови разходи	-	-
Нетна настояща стойност	-	8

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

	31.12.2023	31.12.2022
До 1 година	-	8
От 1 до 5 години	-	-
Нетни задължения	-	8

14. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2023	31.12.2022
Задължения към доставчици и клиенти	63	39
Задължения към осигурителни предприятия	-	2
Задължения към персонала	5	25
<i>в т.ч към ключовия ръководен персонал</i>	-	10
Други задължения	3	3
Задължения за ДДС	4	4
Задължения за местни данъци и такси	-	18
Общо:	75	91

15. ПРИХОДИ ОТ НАЕМ И АРЕНДА НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	31.12.2023	31.12.2022
Приходи от аренда и наем на земеделски земи	1	1
Приходи от наеми на неземеделски имоти	455	568
Общо:	456	569

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

	31.12.2023	31.12.2022
гр. София, землището на с.Обеля	245	245
гр.София, ул.Илия Бешков № 2	-	116
гр.София, бул.Н.Вапцаров № 49	120	116
гр.Стара Загора, бул.Цар Симеон Велики 157	30	31
гр.София, район Люлин, ул.Орион № 84	60	60
Общо:	455	568

Към 31.12.2023 г. не са предоставяни отстъпки на наемателите, които да представляват по своята същност изменение на договорите за наем.

Основната част от приходите на дружеството за периода са приходи от наем на инвестиционни имоти в размер на 456 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	245	53,68%	Несвързано лице
Клиент 2	121	26,44%	Несвързано лице
Клиент 3	60	13,16%	Несвързано лице

Всички клиенти са базирани в Република България.

16. ПЕЧАЛБА ОТ ПРОДАЖБАТА НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	31.12.2023	31.12.2022
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	22	9 355
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(20)	(9 352)
Общо:	2	3

17. ДРУГИ ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

	31.12.2023	31.12.2022
Приходи от право на присъединяване към водопровод	1	-
Приходи от обратно проявление на обезценка	184	335
Обезщетение по застрахователни полици	-	4
Други приходи от дейността	-	1
Общо:	185	340

18. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И ВЪНШНИ УСЛУГИ

	31.12.2023	31.12.2022
Разходи за материали	(4)	(4)
Разходи за външни услуги	(151)	(222)
Общо:	(155)	(226)

По-съществените разходи за външни услуги включват:

	31.12.2023	31.12.2022
Възнаграждение на дружеството по чл.27 от ЗДСИЦДС	(121)	(141)
Нотариална такса	-	(2)
Административни такси – АВ, КФН, БФБ, ЦД, СФП	(6)	(13)
Разходи за експлоатация на инвестиционни имоти	(2)	(24)
Разходи по облигационен заем	-	(19)
Разходи за изготвяне на оценка	(3)	(5)
Разходи за независим финансов одит	(9)	(9)
Такси за депозитарни услуги	(5)	(5)
Разходи за застраховки	(2)	(2)
Разходи за поддръжка, ремонт и експл. на превозни средства	(2)	-
Други разходи	(1)	(2)
Общо:	(151)	(222)

Договореното възнаграждение за независим финансов одит за 2022 г. е в размер на 8 500,00 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.

19. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	31.12.2023	31.12.2022
Разходи за заплати	(174)	(179)
<i>в т.ч. на ключовия управленски персонал</i>	(111)	(116)
Разходи за осигуровки	(24)	(26)
<i>в т.ч. на ключовия управленски персонал</i>	(11)	(16)
Общо:	(198)	(205)

20. ДРУГИ РАЗХОДИ

	31.12.2023	31.12.2022
Разходи за очаквани кредитни загуби	(174)	(163)
Разходи за местни данъци и такси	(3)	(39)
Социални разходи за персонала	(1)	(1)
Разходи свързани с продажба на ИИ	(1)	(296)
Общо:	(179)	(499)

21. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	31.12.2023	31.12.2022
Разходи от начислени банкови такси	(1)	(1)
Разходи за лихви	-	(118)
- по облигационен заем	-	(103)
- по финансов лизинг	-	(1)
- други лихви и неустойки	-	(14)
Общо:	(1)	(119)

22. ДАНЪЦИ

Съгласно чл.175 от ЗКПО, Дружества със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация не се облагат с корпоративен данък.

23. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
Николай Панайотов	55 800 лв.	55 800 лв.
Светослав Антонов	24 710 лв.	29 779 лв.
Иван Мънков	30 000 лв.	30 000 лв.

Неуредените разчети с ключовия управленски персонал са следните:

	31.12.2023	31.12.2022
Задължения за неизплатени възнаграждения	-	10

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

24. ПРОМЕНИ В ПАСИВИТЕ ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ДЕЙНОСТИ ПО ФИНАНСИРАНЕ

Пасиви, възникващи от финансови дейности	На 1 януари 2023 г.	Парични потоци от финансова дейност		Промени с непаричен характер - безналични			На 31 декември 2023 г.
		Постъпления	Плащания	Придобити (увеличения)	Ефект от промени на валутните курсове	Други промени	
Лизингови пасиви	8	-	(10)	2	-	-	-
Общо пасиви от финансови дейности:	8	-	(10)	2	-	-	-

25. КАТЕГОРИИ ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

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

Финансови активи

	31.12.2023	31.12.2022
Парични средства и парични еквиваленти	277	266
Търговски и други вземания*	582	488
	859	754

*изключват се аванси и данъци за възстановяване

Финансови пасиви

	31.12.2023	31.12.2022
Задължения по финансов лизинг	-	8
Задължение за дивидент	1	-
Търговски и други задължения**	71	67
	72	75

**изключват се аванси и данъчни задължения

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.

26. 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 преговори с кредитиращите институции (банки) като целта е да се договорят най – добрите възможни условия, които се предлагат.

** 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.

Дружеството прави текущ анализ на събираемостта на вземанията и профилите на плащания.

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 31.12.2023 г.

<i>В хиляди лева</i>	до 1 месец	1-3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	Над 5 години	Без матуритет	Общо
АКТИВИ							
Парични средства	-	-	-	-	-	277	277
Вземания от клиенти и др. търговски вземания	5	465	3 300	-	-	-	3 770
Други активи	-	2	106	10	-	-	118
ОБЩО АКТИВИ	5	467	3 406	10	-	277	4 165
ПАСИВИ							
Задължения към доставчици и клиенти	-	63	-	-	-	-	63
Задължения за дивидент	-	-	-	1	-	-	1
Данъчни задължения и други задължения	4	-	5	3	-	-	12
ОБЩО ПАСИВИ	4	63	5	4	-	-	76
Нетна разлика	1	404	3 401	6	-	277	4 089

Към 31.12.2022 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	-	-	-	-	-	266	266
Вземания от клиенти и др. търговски вземания	-	295	3 303	-	-	-	3 598
Други активи	1	2	173	18	-	-	194
ОБЩО АКТИВИ	1	297	3 476	18	-	266	4 058
ПАСИВИ							
Задължения по финансов лизинг	-	2	6	-	-	-	8
Задължения към доставчици и клиенти	-	39	-	-	-	-	39
Данъчни задължения и други задължения	26	-	23	3	-	-	52
ОБЩО ПАСИВИ	26	41	29	3	-	-	99
Нетна разлика	(25)	256	3 447	15	-	266	3 959

27. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, КОИТО СА НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Конфликтът между Русия в Украйна предизвика значително покачване на цените на основни суровини, рецесия (основно в Европа), инфлационни процеси и повсеместно намаляване на инвестициите в повечето от икономическите сектори. Наред с това е налице забавяне и трудности във веригите на доставки, проблеми със събираемостта на вземанията, като последваща реакция от затрудненията в секторите, които страдат от финансовите санкции, наложени на Русия. Очаква се и повсеместно поскъпване на финансовите ресурси.

За много от потенциалните негативни последици е изключително трудно да се направят точни прогнози, като крайният им ефект може да е по-осезаем или не, в зависимост от по-нататъшната ескалация на събитията и характера на бъдещото статукво в международните отношения.

Въпреки това, Ръководството счита, че продължаващият конфликт няма да има пряк ефект върху операциите, финансовата стабилност и принципа на действащо предприятие на дружеството, тъй като дружеството не оперира на икономически и финансови пазари в Украйна и няма взаимоотношения със санкционирани лица.

28. ПРОВИЗИИ, УСЛОВНИ АКТИВИ И УСЛОВНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

В „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ няма условия за начисляване на провизии извън компенсируеми отпуски и по осигурителни вноски върху тях, както и за оповестяване на условни активи и пасиви.

29. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Няма значими коригиращи и некоригиращи събития по смисъла на МСС 10 „Събития след датата на баланса“, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на тези пояснителни приложения към финансовия отчет.

30. ОДОБРЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Финансовият отчет към 31.12.2023 г. (включително сравнителната информация) е одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 29.01.2024 г.

Съставител:
Веселина Михайлова

Изпълнителен директор:
Николай Панайотов

**ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА
ДЕЙНОСТТА НА „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АД СИЦ КЪМ 31.12.2023 г.**

Съгласно изискванията на чл.12, ал.1, т.4 от НАРЕДБА № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

1. Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента.

През отчетния период дружеството не е променяло своята счетоводна политика.

2. Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група.

„Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ не е член на икономическа група.

3. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

През отчетния период не са извършвани организационни промени в рамките на емитента.

4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година.

Дружеството не е публикувало прогнози за резултатите от текущата финансова година.

5. Данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на тримесечието, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период.

Лице/начин на притежаване	Към 31.12.2023 г.		Към 31.12.2022 г.	
	Право на глас	%	Право на глас	%
Пряко				
УПФ „Бъдеще“	1 035 000	6.90%	1 035 000	6.90%
ППФ „Бъдеще“	1 049 006	6.99%	1 049 006	6.99%
УПФ „Топлина“	1 033 000	6.88%	1 033 000	6.88%
ППФ „Топлина“	970 000	6.46%	970 000	6.46%
ДФ „ЕФ Репид“	1 147 300	7.64%	1 147 300	7.64%
Непряко				
ДФ „Бъдеще“, ППФ „Бъдеще“, УПФ „Бъдеще“	2 387 153	15.91%	2 512 153	16.74%
ДФ „Съгласие“, УПФ „Съгласие“	1 305 184	8.70%	1 305 184	8.70%
Борсово търгуван фонд ЕФ Принципал ЕТФ, ДФ „ЕФ Принципал“, ДФ „ЕФ Репид“, НДФ „ЕФ Потенциал“	1 884 050	12.55%	1 884 050	12.55%
УД „Активна Асет Мениджмънт“ АД, Борсово търгуван фонд „Активна балансиран ЕТФ“, ДФ „Активна Високодоходен фонд“	1 363 056	9.08%	1 339 260	8.92%
УПФ „Топлина“, ППФ „Топлина“	2 003 000	13.34%	2 003 000	13.34%
ДФ „ЦКБ-СИЛА“, УПФ „ЦКБ-СИЛА“	889 901	5.93%	889 901	5.93%

6. Данни за акциите, притежавани от членовете на управителните и контролни органи на емитента към края на съответното тримесечие, както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно.

Член на СД	Към 31.12.2023 г.	Към 31.12.2022 г.	Промяна (брой)
	Брой акции	Брой акции	
Николай Панайотов, Изпълнителен директор	-	-	-
Светослав Антонов, Зам. председател на СД	-	-	-
Иван Мънков, Председател на СД	-	-	-

7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

„Булленд Инвестмънтс“ АД СИЩ не е страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания.

8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т.ч. и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, включително допълнителни споразумения, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта, за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви.

Към 31.12.2023 г. няма отпуснати от емитента или от негово дъщерно дружество, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставени обезпечения или поети задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т.ч. и на свързани лица.

29.01.2024 г.
Гр.София

Изп.директор
Николай Панайотов

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
от „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ към 31.12.2023 г.

Съгласно изискванията на чл.12, ал.1, т.1 от НАРЕДБА № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

1. Промяна в лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

През отчетния период няма промяна в лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството до обявяване на дружеството в несъстоятелност.

През отчетния период не е откривано производство по несъстоятелност.

3. Сключване или изпълнение на съществени сделки.

3.1. Продажби на инвестиционни имоти.

През отчетния период дружеството е осъществило продажба на недвижим имот находящ се в гр. Стара Загора, бул. „Цар Симеон Велики“ № 157. Продажната цена е получена напълно по банков път.

3.2. Покупка на инвестиционни имоти.

Към датата на съставяне на настоящия финансов отчет Дружеството не е осъществило покупки на нови инвестиционни имоти.

Дружеството има сключен Предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти за закупуване на нови недвижими имоти находящи се в гр.София, район Люлин, ж.к.Люлин 7/седем/, ул. „Орион“ № 84. Очаква се сделката да се финализирана в срок до 30.06.2024 год.

4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

През отчетния период няма решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

5. Промяна в одиторите на дружеството и причини за промяната.

Към датата на съставяне на настоящия финансов отчет няма промяна в одиторите на дружеството.

6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

Не е образувано или прекратявано съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.

През периода не е осъществена покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.

8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.

През отчетния период няма други обстоятелства, които биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлаганите ценни книжа.

29.01.2024 г.
Гр.София

Изп.директор:
Николай Панайотов

**ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ
ОТ БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС АДСИЦ**

**по чл.7 от Регламент (ЕС) №596/2014 на Европейския парламент и на
Съвета от 16 април относно пазарната злоупотреба за обстоятелствата,
настъпили през отчетния период**

Дружеството разкрива публично вътрешна информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) №596/2014 на Европейския парламент и на Съвета на Европа към Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса и обществеността чрез финансовата медия Екстри Нюз – на профила на компанията [Булленд](#) , както и на интернет страницата на дружеството [ТУК](#) .

Николай Панайотов,
Изпълнителен директор

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100о, ал.4, т.3 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 финансови отчети за четвъртото тримесечие на 2023 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и загубата на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ;
2. Докладът за дейността на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ за четвъртото тримесечие на 2023 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: 29.01.2024 г., гр. София

Декларатори:

1.....
Николай Белинов Панайотов

2.....
Веселина Георгиева Михайлова