

**ПИСМЕНИ МАТЕРИАЛИ ПО**

**ДНЕВНИЯ РЕД НА**

**РЕДОВНО ГОДИШНО ОБЩО СЪБРАНИЕ**

**НА**

**АКЦИОНЕРИТЕ НА**

**„БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС“ АД СИЦ,**

**НАСРОЧЕНО ЗА 13.06.2008 Г.**

## ТОЧКА 1 ОТ ДНЕВНИЯ РЕД

Приемане на годишния счетоводен отчет, доклада за дейността, доклада на регистрирания одитор и доклада на директора за връзки с инвеститорите за 2007 г. на дружеството.

**Проект на решение:** „Общото събрание на акционерите приема годишния счетоводен отчет, отчета за управлението, доклада на регистрирания одитор и доклада на директора за връзки с инвеститорите за 2007 г. на дружеството.”

## Съдържание

1. Отчет за управлението на „Булленд Инвестмънтс” АДСИЦ ..... 2 - 7 стр.
2. Счетоводен баланс ..... 8 стр.
3. Отчет за доходите ..... 9 стр.
4. Отчет за паричните потоци .....10 стр.
5. Отче за собствения капитал .....11 стр.
6. Бележки към финансовите отчети .....12 - 21 стр.
7. Одиторски доклад .....22 - 23 стр.

# ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС” АДСИЦ КЪМ 31.12.2007 Г.

Годишният доклад за дейността представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството.

## **1. Развитие на дейността и нарастване на капитала на дружеството**

През 2007 година основната част от дейността на “Булленд Инвестмънтс” АДСИЦ се изразяваше в инвестиране на набраните средства, съгласно инвестиционните цели на дружеството.

На 30.11.2007 г. Софийски градски съд, фирмено отделение, регистрира увеличението на капитала на „Булленд Инвестмънтс” АДСИЦ от 5 469 641 лева на 13 017 889 лева чрез издаване на 7 548 248 нови акции и с това приключи успешно третото поред увеличение на капитала на дружеството.

## **2. Инвестиционна дейност през 2007 г. Информация за по-големи сключени сделки. Информация за използването на средства от извършената нова емисия ценни книжа**

През 2007 г. инвестиционната дейност на “Булленд Инвестмънтс” АДСИЦ се осъществяваше в съответствие с основната цел на дружеството – повишаване стойността на неговите акции, чрез инвестиране в недвижими имоти.

### **2.1 Покупки и продажби на земеделски земи.**

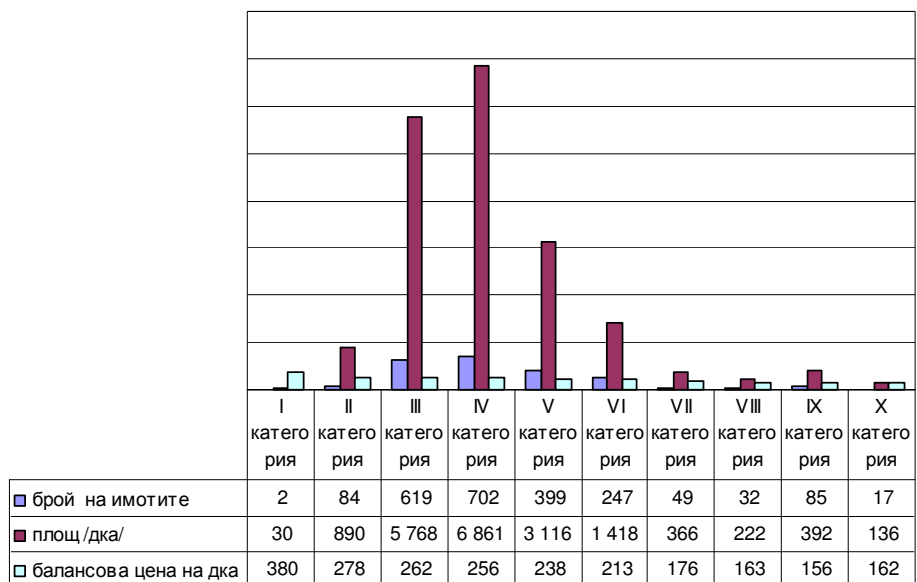
При подбора на земеделските земи, одобрявани за покупка или продажба, водеща е била целта за постигане на по-голяма концентрация в рамките на едно землище, за сметка на землища в които фонда има слабо присъствие, както и покупката в землища с развити арендни отношения.

Период	Покупки в хил.дка	Продажби в хил.дка	Притежание в края на периода в хил.дка
01.09-31.12.2005	2,540	0	2,540
01.01-31.12.2006	13,183	0,131	15,592
01.01-31.12.2007	5,992	2,385	19,199

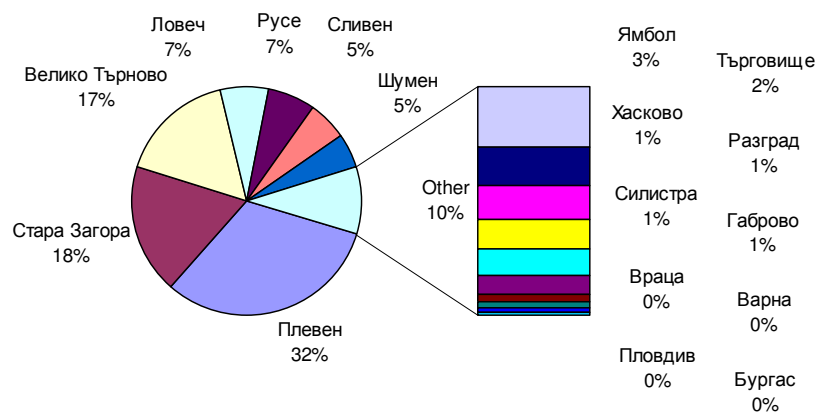
Общата стойност на притежаваните към 31.12.2007 г. **19 199 дка** земеделски земи, използвани за земеделско производство, е в размер на **4 760 141 лв.** и те имат следните характеристики:

<b>Средна площ на имот</b>	<b>8.59</b>	<b>дка</b>
<b>Усреднена категория на земите</b>	<b>4.16</b>	<b>(1-10)к</b>
<b>Средна цена на покупка</b>	<b>175.35</b>	<b>лв/дка</b>
<b>Средна крайна цена ( вкл. разходите )</b>	<b>191.66</b>	<b>лв/дка</b>
<b>Средна балансова цена ( след преоценка )</b>	<b>247.94</b>	<b>лв/дка</b>

**Разпределение по категории (1-10) на секюритизирани земеделски площи от БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС АДСИЦ към 31.12.2007**



**Разпределение по области на секюритизирани земеделски площи от БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС АДСИЦ към 31.12.2007 г.**



На 27.12.2007 г. „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ продаде 107 неконсолидирани имота – земеделска земя в землището на град Твърдица, област Сливен с обща площ 473 дка по цена от 300 лв. на декар. Имотите, предмет на сделката са придобити от „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ преди две години по цена с включени всички разходи от 159,56 лв. на декар. Реализираната доходност на сделката, изчислена като разлика между покупната цена (с включени разходи) и продажната цена е 88 %.

## **2.2. Покупки и продажби на други недвижими имоти**

- На 05.04.2007 г. „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ закупи УПИ в регулацията на село Горно Изворово, община Казанлък, област Стара Загора, с площ 21290 кв.метра и построените върху него сгради с обща РЗП 4745 кв. метра –за 120 000 лв. Имотът е отдаден на финансов лизинг при 10% годишен лихвен процент върху лизинговата стойност в размер на 120 000 лв.

- На 07.12.2007 г. „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ закупи ДВОРНО МЯСТО с площ от 12 399 кв.м. в землището на село Пчелиново, община Гурково, област Стара Загора с начин на трайно ползване – ТУРИСТИЧЕСКА БАЗА, заедно с находящите се в него МАСИВНА СГРАДА на два етажа със ЗП 615 кв.м. и РЗП 1 332 кв.м., 15 броя БУНГАЛА, СПОРТНА ПЛОЩАДКА, ЛЕТЕН БАСЕЙН, 6 броя БЕСЕДКИ и ВОДОХВАЩАНЕ с обща цена от 480 000 лв. Закупеният имот е отдаден след това на финансов лизинг при следните параметри:

- СТОЙНОСТ ЗА ЛИЗИНГ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ - 495 000 лв.
- ГОДИШНА ЛИХВА - 10%
- срок – 4 години

- На 14.12.2007 г. „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ придоби три съседни недвижими имота в землището на село Обеля, община Столична в непосредствена близост до околовръстния път. Един от имотите е земеделска земя, а другите два – неурегулирани поземлени имоти. Общата площ на придобитите имоти е 5 689 кв. м. Покупната цена е в размер на 452 000 Евро. Целта на покупката е обединение на имотите, промяна на предназначението на земеделската земя и развитие на имота за строителство. *Средствата за сделката са отновата емисия акции на дружеството.*

- На 3 юли 2007 г. „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ продаде УПИ с площ 3230 кв. метра в София при цена 819 199,40 лв. без ДДС. Постигнатата печалба, изчислена като разлика между покупната и продажната цена е в размер на 287 283,40 лв., което е доходност от 54,01%.

## **3. Финансови резултати от дейността към 31.12.2007 г.**

Към 31.12.2007 г. основната част от приходите на дружеството са финансовите приходи от преоценка на инвестиционните имоти в размер на 836 676 лева. Този приход е формиран в резултат на две преоценки, извършени в изпълнение на член 20, ал.1 от ЗДСИЦ в края на месец септември 2007 г. и към края на 2007 г. Получените лихви от притежавани ипотечни облигации и държавни ценни книжа и лихвите по депозити са общо в размер на 40 879 лева, а приходите от лихви по договори за финансов лизинг са в размер на 10 653

лева. Приходите от продажби на инвестиционни имоти са в размер на 345 420 лева, от които приходите от продажба (разлика между балансова стойност и продажна цена) на УПИ в гр. София са 250 200 лева, а от продажба на земеделски земи – 95 220 лева. Приходите от аренды и наеми на земеделска земя са в размер на 63 962 лева.

Общият размер на приходите на дружеството към 31.12.2007 г. е **1 307 189 лева**.

Общият размер на разходите на дружеството към 31.12.2007 г е **372 691 лева**, като най-значителни са разходите за материали и външни услуги в размер на 261 097 лева, които включват основно възнаграждението на обслужващото дружество за периода, а разходите за възнаграждения и осигуровки на ръководството на дружеството са в размер на 39 817 лева. Възнаграждението на обслужващото дружество през 2007 г. е 3 % от средногодишната нетна стойност на активите на АДСИЦ за месеците януари и февруари 2007г. и е намалено на 2,5 % от тази стойност след 1 март 2007 г.

**Финансовият резултат към 31.12. 2007 г. е положителен в размер на 934 498 лева.**

Общият размер на активите на дружеството към 31.12.2007 г. е 16 537 874 лв., от които 7 031 752 лв е стойността на инвестиционните имоти, притежавани от дружеството, 4 866 972 лв. са паричните средства, 3 969 977 лв е стойността на притежаваните от дружеството ценни книжа (ДЦК и ипотечни облигации), а 555 443 лв. са вземанията по финансов лизинг.

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2007 г е в размер на 16 511 571 лв., от които основният капитал възлиза на 13 017 889 лв., премийните резерви от емитиране на акции са 2 110 544 лева, неразпределената печалба от минали години е 448 640 лева, а финансовият резултат от настоящата година е 934 498 лева.

**Рентабилността на дружеството, изчислена на база на приходите е 71,5%, а на база собствен капитал е 5,6%.**

**Балансовата стойност на една акция към 31.12. 2007 г. е в размер на 1,27 лева.**

#### **4. Важни събития, настъпили след изготвяне на доклада за дейността към 31.12.2007 г.**

На 09.01.2008 г. стартира търговията на Неофициален пазар на емисията от 7 548 248 броя акции от третото увеличение на капитала на дружеството.

На 22.02.2008 г. „Булленд Инвестмънтс” АДСИЦ придоби недвижим имот – земеделска земя, в землището на село Обеля, община Столична в непосредствена близост до околоръстния път. Покупната цена е в размер на 144 000 Евро. Имотът има обща граница със другите поземлени имоти придобити през 2007 г. в района. Така общата площ на придобитите имоти е 7 693 кв. м. Целта на покупката е обединение на имотите, промяна на предназначението на земеделската земя и развитие на имота за строителство.

На 21 февруари Булленд Инвестмънтс АДСИЦ закупи за 120 хил. евро УПИ с площ от 2000 кв. м в землището на гр. Божурище в съседство с шоу рума на Ситроен на главен път София – Калотина. Покупката на имота е с цел отдаването му на финансов лизинг.

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

През 2007 г. „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ е сключил следната сделка с недвижими имоти с участието на „свързани лица“:

Покупка на урегулиран поземлен имот №1 в кв.42 в регулацията на село Горно Изворово, община Казанлък, област Стара Загора, с площ 21290 кв.метра и построените върху него сгради с обща РЗП 4745 кв. метра, собственост на „Севт“ АД. Покупната цена на имота е 120 000 лв., а експертната оценка на оценителя е в размер на 140 388 лв. Продавачът по сделка „Севт“ АД е свързано лице с „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ, доколкото двама от членовете на СД на двете дружества са едни и същи лица.

## **6. Информация за размера на възнагражденията, изплатени от емитента на членовете на Съвета на директорите.**

Валентин Карабашев	14 000 лв.
Пламен Пенчев	6 000 лв.
Стефан Асенов	6 000 лв.

## **7. Информация за притежаваните от членовете на Съвета на директорите акции на емитента**

Членове на СД	Брой притежавани акции	% от капитала
Валентин Карабашев	38 400	0,29 %
Пламен Пенчев чрез ЕТ „Аскент – Пламен Пенчев“	278 300	2,14 %
Стефан Асенов	0	0

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

Директорът за връзки с инвеститорите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ се казва Тая Димитрова Анастасова, телефон за връзка: 02/980 14 26, адрес за кореспонденция: 1063 София, бул. „Витоша“ № 56



## 9. Промени в цената на акциите на дружеството



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

Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление е приета от Съвета на директорите на дружеството през февруари 2006 г., непосредствено след лицензирането му като АДСИЦ от Комисията за финансов надзор, и е прилагана последователно и точно през 2007 г.

Изпълнителен директор :

Валентин Карабашев



25.03.2008 г.

БАЛАНС  
НА "БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС" АДСИЦ  
КЪМ 31.12.2007

АКТИВИ	Бележка №	Текуща	Предходна
		година	година
		Сума (лева)	Сума (лева)
		1	2
<b>А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>			
Инвестиционни имоти	4	7 031 752	5 008 140
Нематериални активи	6	7 259	3 105
Вземания по финансов лизинг		555 443	-
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А:</b>		<b>7 594 454</b>	<b>5 011 245</b>
<b>Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>			
Парични средства	8	4 866 972	283 082
Вземания	9	106 471	420 317
Финансови активи обявени за продажба		3 969 977	463 451
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б:</b>		<b>8 943 420</b>	<b>1 166 850</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ:</b>		<b>16 537 874</b>	<b>6 178 095</b>
<b>КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
	Бележка №	Текуща	Предходна
		година	година
		Сума (лева)	Сума (лева)
		1	2
<b>А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен капитал	10	13 017 889	5 469 641
Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	11	2 110 544	223 482
Неразпределена печалба		448 640	19 235
Резултат от текущия период		934 498	453 255
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А:</b>		<b>16 511 571</b>	<b>6 165 613</b>
<b>Б. ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>			
Текущи задължения	12	26 303	12 482
<b>ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б:</b>		<b>26 303</b>	<b>12 482</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>		<b>16 537 874</b>	<b>6 178 095</b>

Дата: 25.03.2008 г.

Съставител:

Мария Николова

Изпълнителен директор:

Валентин Карабашев

Заверил:

БДО Акеро ООД

Стоянка Апостолова, Управител  
ДЕС, Регистриран одитор



**ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ  
НА "БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС" АДСИЦ  
КЪМ 31.12.2007**

Наименование	Бележка №	Сума (лева)	
		Текуща година	Предходна година
a		1	2
<b>Нефинансови приходи</b>		-	<b>13 800</b>
Приходи от продажба по договор за финансов лизинг		-	8 000
Други приходи от продажби			5 800
<b>Нефинансови разходи</b>		<b>(321 904)</b>	<b>(214 253)</b>
Разходи за материали и външни услуги	13	(261 097)	(173 250)
Разходи за амортизации	6	( 540)	( 495)
Разходи за персонала	14	(39 817)	(37 817)
Други разходи	15	(20 450)	(2 691)
<b>Нетен резултат от обичайна дейност</b>		<b>(321 904)</b>	<b>(200 453)</b>
<b>Финансови приходи</b>	<b>18</b>	<b>1307 189</b>	<b>676 423</b>
Приходи от продажба на права		-	151 151
Приходи от преоценки на финансови активи		5 219	254
Приходи от продажба на инвестиционни имоти		345 420	5 936
Приходи по договор за финансов лизинг		3 830	30 913
Приходи от аренда		63 962	6 505
Приходи от лихви		51 873	51 156
Други финансови приходи		209	-
Приходи от преценка на инвестиционни имоти		836 676	430 508
<b>Финансови разходи</b>	<b>17</b>	<b>(50 787)</b>	<b>(22 715)</b>
Разходи от операции с финансови активи		(5 464)	(9 293)
Разходи от преоценки на финансови активи		(2 897)	-
Разходи от начислени комисионни по набиране нова емисия		(28 304)	-
Разходи от начислени комисионни със сделки ЦК		( 718)	(12 762)
Разходи от продажба на инвестиционни имоти		(12 702)	-
Разходи от преценка на инвестиционни имоти		-	( 311)
Други финансови разходи		( 615)	( 339)
Разходи от валутни операции		( 87)	( 10)
<b>Нетен резултат от финансова дейност</b>		<b>1 256 402</b>	<b>653 708</b>
<b>Печалба/(загуба) преди данъци</b>		<b>934 498</b>	<b>453 255</b>
Данъци		-	-
<b>Нетна печалба/(загуба) след данъци</b>		<b>934 498</b>	<b>453 255</b>

Дата: 25.03.2008 г.

Съставител:

Мария Николова

Изпълнителен директор:

Валентин Карабашев

Заверил:

БДО Акеро ООД  
Стоянка Апостолова, Управител  
ДЕС, Регистриран одитор



**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ  
НА "БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС" АДСИЦ  
КЪМ 31.12.2007**

Наименование	Текуща година	Предходна година
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>		
Плащания на доставчици	(1164 037)	(120 627)
Плащания свързани с възнаграждения	(40 215)	(38 738)
Други плащания от оперативна дейност	(161 375)	(66 644)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(1365 627)</b>	<b>(226 009)</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Покупка на инвестиционни имоти	(1629 826)	(4118 430)
Продажба на инвестиционни имоти	1611 806	31 083
Постъпления/плащания на финансови активи	(3481 099)	(373 895)
Паричен поток от лихви, комисионни и други подобни	(26 082)	37 545
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност	62 850	(415 054)
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(3462 351)</b>	<b>(4838 751)</b>
Постъпления от издаване на собствени акции	9435 310	5344 521
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(23 442)</b>	<b>5344 521</b>
Изплатени дивиденди	(23 442)	
<b>Нетен паричен поток</b>	<b>4583 890</b>	<b>279 761</b>
<b>Парични средства в началото на периода</b>	<b>283 082</b>	<b>3 321</b>
<b>Парични средства в края на периода</b>	<b>4866 972</b>	<b>283 082</b>

Дата: 25.03.2008 г.

Съставител:

Мария Николова

Изпълнителен директор:

Валентин Карабашев

Заверил:

БДО Акеро ООД  
Стоянка Апостолова, Управител  
ДЕС, Регистриран одитор



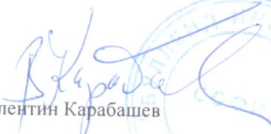



**ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ  
НА "БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС" АДСИЦ  
КЪМ 31.12.2007**

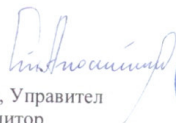
Показатели	Основен капитал	премии от емисия	Печалба	Общо
	1		3	4
Салдо към 31.12.2006	5 469 641	223 482	472 490	6 165 613
Изменение за сметка на собствениците, в т.ч.	7 548 248	1 887 062	-	9 435 310
Разпределение на печалба за дивиденди	-	-	(23 850)	(23 850)
Нетна печалба за периода	-	-	934 498	934 498
Салдо към 31.12.2007	13 017 889	2 110 544	1 383 138	16 511 571

Дата: 25.03.2008 г.

Съставител:   
Мария Николова

Изпълнителен директор:   
Валентин Карабашев



Заверил:   
БДО Акеро ООД  
Стоянка Апостолова, Управител  
ДЕС, Регистриран одитор



**БЕЛЕЖКИ КЪМ БАЛАНС И ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ НА  
"БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС" АДСИЦ  
КЪМ 31.12.2007 Г.**

## **1. ОРГАНИЗАЦИЯ И ДЕЙНОСТ**

"Булленд Инвестмънтс" АДСИЦ е учредено на 9 август 2005 г. със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. "Витоша" № 36, ет.1, ап.1, вписано в търговския регистър на Софийски градски съд по фирмено дело № 9603/2005г от 24.08.2005 г. "Булленд Инвестмънтс" АДСИЦ с решение № 68 - ДСИЦ от 25 януари 2006г. на Комисията за финансов надзор е получило лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

## **2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ**

Тези финансови отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз. Съгласно Закона за счетоводството, в сила от 1 януари 2005 г. и Постановление № 207/07.08.2006г. на МС, на територията на Република България действат Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз.

Ръководството представя междинния финансов отчет към 31 декември 2007 г., изготвен в съответствие с Международните счетоводни стандарти (МСС, база 2005), което е и в съответствие с Националното счетоводно законодателство.

## **3. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА**

### **Отчетна валута**

Съгласно изискванията на българското законодателство, дружеството води счетоводните си регистри в български лева.

Финансовите отчети са представени в български лева (BGN).

Фиксинг на някои валути към българския лев за 31.12.2007 г. е:

1 EUR 1.95583 лв.

1 USD 1.33122 лв.

### **Признаване на приходите и разходите (МСС 18)**

**Оценка на приходите** - Приходът се определя по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение под формата на парични средства или парични еквиваленти. Основните приходи на Дружеството са от начислените лихви по предоставени депозит в лева, приходи от лихви по дългови ценни книжа и приходите от преоценка на инвестиционните имоти.

**Приходите** се отразяват във финансовия резултат за периода, през който е осъществена операцията, независимо от периода на изплащането ѝ.

**Разходите** се начисляват текущо и оповестяват в Отчета за доходите, обхващайки целия период до края на финансовия период.

Основните разходи на дружеството са формирани от:

- разходи за обслужващо дружество
- разходи за административни такси
- заплати и осигуровки на персонал по трудов договор и договор за управление

#### **Ефекти от промяна във валутните курсове (МСС 21)**

Сделка в чуждестранна валута се записва при първоначално признаване в отчетната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменния курс между отчетната и чуждата валута към датата на сделката.

Всички разлики, произтичащи от промяна на валутните курсове се отразяват в Отчета за доходите.

#### **Сделки със свързани лица (МСС 24)**

Свързани лица съгласно МСС 24, се считат лицата при които едната от страните има възможност да упражнява контрол или значително влияние върху другата при взимането на финансови или оперативни решения.

#### **Инвестиционни имоти (МСС 40)**

При придобиване, инвестиционните имоти се оценяват по метода на справедливата стойност, който включва покупната цена и всички разходи направени във връзка със закупуването им.

В изпълнение на чл.20, ал.1 от ЗДСИЦ инвестиционните имоти на Булленд Инвестмънтс АДСИЦ, бяха преоценени към 31.12.2007г., така че стойността им отразява състоянието на пазара към датата на баланса.

#### **Данъци**

Съгласно Закона за корпоративно подоходно облагане лицензираните дружествата със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък и разпределят 90 на сто от печалбата определена по реда на чл. 10 ал.3 от ЗДСИЦ, за финансовата година като дивидент.

## **4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ**

На 14.12.2007 г. „Булленд Инвестмънтс” АДСИЦ е придобил три съседни недвижими имота в землището на село Обеля, община Столична в непосредствена близост до околновръстния път. Един

от имотите е земеделска земя, а другите два – неурегулирани поземлени имоти. Общата площ на придобитите имоти е 5 689 кв. м. Покупната цена е в размер на 884 035 лева, таксите и комисионните възлизат на 47 682 лева. Целта на покупката е обединение на имотите, промяна на предназначението на земеделската земя и развитие на имота за строителство.

Инвестиции в имоти към 31.12.2007 г.

	<u>брой на имотите</u>	<u>площ /кв. м./</u>	<u>обща стойност в лева</u>
офис на 4 нива, гр. София, Район "Красно село", ул. Хайдушка поляна № 57	1	1 011	1328 000
НУПИ - в гр. София, землището на с.Обеля, район "Връбница"	2	3 065	553 645
ПИ - нива с цел промяна на предназначението с. Обеля	1	2 624	390 000
<b>Общо:</b>	<b>1</b>	<b>6 700</b>	<b>2271 645</b>

земеделски земи:

<u>категория на земята</u>	<u>брой на имотите</u>	<u>площ /дка/</u>	<u>обща стойност в лева</u>	<u>балансова цена на дка</u>
I категория	2	30	11 550	380
II категория	84	890	247 750	278
III категория	619	5 768	1514 060	262
IV категория	702	6 861	1758 610	256
V категория	399	3 116	742 080	238
VI категория	247	1 418	302 030	213
VII категория	49	366	64 500	176
VIII категория	32	222	36 210	163
IX категория	85	392	61 230	156
X категория	17	136	22 087	162
<b>Общо:</b>	<b>2 236</b>	<b>19 199</b>	<b>4760 107</b>	<b>248</b>

"Булленд Инвестмънтс" АДСИЦ притежава земеделски земи разположени в 275 землища, в 73 общини, 17 области, разпределени по региони в процентно отношение спрямо общо секюритизираните както следва:

<u>Област</u>	<u>Площ /дка/</u>	<u>%</u>
Бургас	26	0%
Варна	50	0%
Велико Търново	3 199	17%



Враца	60	0%
Габрово	154	1%
Ловеч	1 320	7%
Плевен	6 064	32%
Пловдив	31	0%
Разград	243	1%
Русе	1 260	7%
Силистра	203	1%
Сливен	1 055	5%
Стара Загора	3 514	18%
Търговище	301	2%
Хасково	269	1%
Шумен	959	5%
Ямбол	492	3%
	<b>19 199</b>	<b>100%</b>

## 5. ДЪЛГОВИ ЦЕННИ КНИЖА

Описание	31.12.2007		31.12.2006		31.12.2007		31.12.2006	
	Актив	Код	Брой	Брой	Валута	BGN	BGN	
<b>Облигации</b>								
<b>- Ипотечни облигации</b>			<b>416</b>	<b>152</b>	<b>-</b>	<b>726 127</b>	<b>310 167</b>	
ТБ БАКБ, падеж 06.04.2009г., лихвен % - 6.125	Облигации	MBBACB4	112	122	EUR	227 043	247 679	
ТБ Първа Инвестиционна Банка АД (ПИБ), лихвен % - 7 %	облигации	MBFIB3	130	30	EUR	265 259	62 488	
ТБ Обединена българска банка, падеж 12.07.2009г., лихвен % - 6.625	облигации	MBUBB	119	-	BGN	129 876	-	
ТБ Алианц България АД, падеж 23.12.2010г., лихвен % 3.75	облигации	MBALZ3	55	-	EUR	103 949	-	
<b>Общо:</b>			<b>416</b>	<b>152</b>		<b>726 127</b>	<b>310 167</b>	

### - Държавни ценни книжа – България

ДЦК BG 2040005212, падеж 12.01.2015г., лихвен % - 4.25%		<b>3 200 000</b>	<b>148 000</b>	<b>-</b>	<b>3 243 850</b>	<b>153 284</b>
ДЦК BG 2030005115 падеж 16.03.2008г., лихвен % - 3.5%	ДЦК	-	148 000	BGN		153 284
ДЦК BG 2040005212 падеж 12.01.2015г., лихвен % - 4.25%	ДЦК	1 200 000		BGN	1 207 005	-
ДЦК BG 2040005212 падеж 12.01.2015г., лихвен % - 4.25%	ДЦК	2 000 000		BGN	2 036 845	-

<b>Общо:</b>	3 200 000	148 000	-	3243 850	153 284
--------------	-----------	---------	---	----------	---------

## 6. ДЪЛГОТРАЙНИ НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Програмни продукти	Други ДНА	Общо
<b>Отчетна стойност</b>			
Към 31.12.2006	-	3 600	3 600
Придобити	4 694	-	4 694
Изписани	-	-	-
Към 31.12.2007	<b>4 694</b>	<b>3 600</b>	<b>8 294</b>
<b>Амортизация</b>			
Към 31.12.2006	-	( 495)	( 495)
Амортизация за годината	-	( 540)	( 540)
Изписана	-	-	-
Към 31.12.2007	<b>-</b>	<b>(1 035)</b>	<b>(1 035)</b>
<b>Балансова стойност</b>			
Към 31.12.2006	-	<b>3 105</b>	<b>3 105</b>
Към 31.12.2007	<b>4 694</b>	<b>2 565</b>	<b>7 259</b>

## 7. ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

Към 31.12.2007г. Булленд Инвестмънтс АДСИЦ е сключил следните договори за финансов лизинг на недвижими имоти:

- по договор за лизинг от 23.04.2007г. , УПИ в регулацията на село Горно Изворово, общ. Казанлък, обл. Стара Загора с РЗП 4745 м.кв.

- годишната лихва по договора е 10%, със срок на погасяване на лизинговите вноски 18 месеца.
  - нетна балансова стойност на вземането от предоставения недвижим имот към 31.12.2007 г. – 68 872.55 лв.
  - обща стойност на очакваните бъдещи минимални лизингови плащания – към 31.12.2007 г. - 72 070 лв.
  - \*обща стойност на извършените минимални лизингови плащания към 31.12.2007 г. - 57 656 лв.
- по договор за лизинг от 10.12.2007г. , недвижим имот с масивна сграда в землището на село Пчелиново, общ. Гурково, обл. Стара Загора - 12 399 м.кв.
- годишната лихва по договора е 10%, със срок на погасяване на лизинговите вноски 48 месеца.
  - \* нетна балансова стойност на вземането от предоставения недвижим имот към 31.12.2007 г. – 486 570.52 лв.
  - \*обща стойност на очакваните бъдещи минимални лизингови плащания към 31.12.2007 г. – 590 060.56 лв.
  - \*обща стойност на извършените минимални лизингови плащания към 31.12.2007 г. – 12 554.48 лв.

## 8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	BGN	BGN
Парични средства в каса	<b>25</b>	<b>1 324</b>
- в лева	25	1 324
- във валута	-	-
Парични средства по разплащателни сметки	<b>166 948</b>	<b>31 758</b>
- в лева	164 356	31 758
- във валута	2 591	
Блокирани парични средства /Депозити/	<b>4 700 000</b>	<b>250 000</b>
- в лева	4 700 000	250 000
<b>Общо:</b>	<b>4 866 972</b>	<b>283 082</b>

## 9. ВЗЕМАНИЯ

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	BGN	BGN
Вземания от предоставени аванси на юридически лица - упълномощени лица за покупка на земеделска земя	70 915	185 282

Вземания от предоставени аванси - упълномощени лица за покупка на земяделска земя	-	6
ДДС за възстановяване	8 480	234 972
Вземания от начислени лихви от депозити	9 100	
Други вземания	17 976	57
<b>Общо:</b>	<b>106 471</b>	<b>420 317</b>

## 10. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

Във връзка с взето решение на Съвета на директорите от 08.08.2007г. на Булленд Инвестмънтс АДСИЦ е извършено първично публично предлагане на 10 939 282 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 1.25 лв. До 27 ноември 2007г. бяха записани и заплатени 7 548 248 броя акции.

На 30.11.2007г. СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД вписа увеличението на капитала в търговския регистър. Съгласно решение № 1622-Е от 19.12.2007г. Комисията за финансов надзор вписа в регистъра на публичните дружества увеличение на капитала на Дружеството от 5 469 641лв. на 13 017 889 лв. Разликата между номинала и емисионната стойност в размер на 1 887 062 лв. е отчетена в баланса като премиен резерв от емитиране на ценни книжа.

Изменението в капитал за периода е следното:

	<u>31.12.2007</u>
	<u>BGN</u>
Капитал към 01.01.2007	5 469 641
Увеличение на капитала	7 548 248
Капитал към 31.12.2007	<b>13 017 889</b>

## 11. ПРЕМИЙНИ РЕЗЕРВИ ОТ ЕМИТИРАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

Булленд Инвестмънтс АДСИЦ формира премиен резерв 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 последните две увеличения на капитала през месец август 2006г. и месец ноември 2007 г.

## 12. ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	BGN	BGN
Задължения към доставчици и клиенти	24 047	12 084
Задължения към персонала	-	277
Данъчни задължения	2 179	62
Задължения към осигурителни предприятия	77	59

общо:	<u>26 303</u>	<u>12 482</u>
-------	---------------	---------------

### 13. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И ВЪНШНИ УСЛУГИ

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	BGN	BGN
Разходи за материали	( 408)	(2 599)
Разходи за външни услуги	<u>(260 689)</u>	<u>(170 651)</u>
<b>общо:</b>	<b><u>(261 097)</u></b>	<b><u>(173 250)</u></b>

### 14. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	BGN	BGN
Разходи за заплати	(32 927)	(31 160)
Разходи за осигуровки	<u>(6 890)</u>	<u>(6 658)</u>
<b>общо:</b>	<b><u>(39 817)</u></b>	<b><u>(37 817)</u></b>

### 15. ДРУГИ РАЗХОДИ

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	BGN	BGN
Други разходи	<u>(20 450)</u>	<u>(2 691)</u>
<b>общо:</b>	<b><u>(20 450)</u></b>	<b><u>(2 691)</u></b>

### 16. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	BGN	BGN
Приходи от комисиона по договор за финансов лизинг	-	8 000
Други приходи от продажби	-	5 800
<b>общо:</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>13 800</u></b>

### 17. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	BGN	BGN
Разходи от начислени комисионни със сделки ЦК	( 718)	(12 762)
Разходи от начислени комисионни по набиране нова емисия	<u>(28 304)</u>	-
Разходи от начислени банкови такси	( 615)	( 339)

Разходи от валутни операции	( 87)	( 10)
Разходи от преценка на инвестиционни имоти	-	( 311)
Разходи от продажба на инвестиционни имоти - земяделски земи	(12 702)	-
Разходи от операции с финансови активи	(5 464)	(9 293)
Разходи от преценки на финансови активи	(2 897)	
<b>общо:</b>	<b>(50 787)</b>	<b>(22 715)</b>

## 18. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

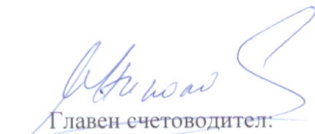
	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	BGN	BGN
Приходи от продажба на права	-	151 151
Приходи от преценки на финансови активи	5 219	254
Приходи от продажба на инвестиционни имоти - земяделски земи	95 220	5 936
Приходи от продажба на инвестиционни имоти - УПИ	250 200	-
Приходи от аренда	63 962	6 505
Приходи от преценка на инвестиционни имоти	836 676	430 508
Приходи по договор за финансов лизинг	3 830	30 913
Приходи от лихви - дългови ценни книжа	21 378	12 784
Приходи от лихви - депозити	19 501	7 422
Приходи от лихви - финансов лизинг	10 653	30 644
Приходи от лихви - други	341	306
Други финансови приходи	209	-
<b>общо:</b>	<b>1 307 189</b>	<b>676 423</b>

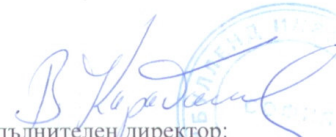
## 19. ДАНЪЦИ


Съгласно чл.175 от ЗКПО Лицензираните дружества със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък.

## 20. ОДОБРЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Финансовите отчети са одобрени от Ръководството на дружеството и са подписани от негово име от:

  
Главен счетоводител:  
Мария Николова

  
Изпълнителен директор:  
Валентин Карабашев



София  
25.03.2008 г.



**БДО АКЕРО ООД**  
Счетоводители и консултанти

Адрес за кореспонденция:  
ул. "Александър Жендов" бл.1, ет.4  
1113 София / България  
Тел. / Факс: + 359 2 980 56 00  
+ 359 2 873 49 78  
E-mail: bdo@datacom.bg

**ДО  
РЪКОВОДСТВОТО НА  
БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС АДСИЦ**

### **ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС АДСИЦ включващ счетоводния баланс към 31 декември 2007 година и отчет за доходите, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

#### **Отговорност на ръководството за финансовия отчет**

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Националното счетоводно законодателство се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама, или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

#### **Отговорност на одитора**

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Адрес на управление:  
ул. Христо Белчев № 18  
1000 София/България

Специализирано одиторско предприятие,  
включено в списъка на Института на  
дипломираните експерт-счетоводители в  
България Член на BDO International Brussels  
Belgium





Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

#### Мнение

В резултат на това удостоверяваме, че финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС АДСИЦ към 31 декември 2007 година, както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава в съответствие с Националното счетоводно законодателство.

#### Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Ние извършихме проверка на годишния доклад за дейността на БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТС АДСИЦ относно съответствието между годишния доклад за дейността и годишния финансов отчет за същия отчетен период съгласно изискванията на Закона за счетоводството.

В резултат на проверката удостоверяваме съответствието между годишния доклад за дейността и годишния финансов отчет към 31 декември 2007 година по отношение на финансовата информация.

София, 28 Март 2008 година

БДО АКЕРО ООД

Стоянка Апостолова, управител  
ДЕС, регистриран одитор



## **ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ ЗА 2007 Г.**

Уважаеми дами и господа акционери,

Настоящият доклад обхваща дейността на директора за връзки с инвеститорите за периода 1 януари – 31 декември 2007 г.

При осъществяване на функциите си директорът за връзки с инвеститорите има за задача да осъществява ефективна връзка между управителния орган на дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на дружеството, като им предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на дружеството, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори.

Булленд Инвестмънтс АДСИЦ получи разрешение от Комисията по финансов надзор да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел на 26 януари 2006 г.

През 2007 г. беше осъществено успешно увеличение на капитала в размер на 7 548 248 броя акции. След вписване на емисията в регистъра на публичните дружества от Комисията по финансов надзор, новите акции бяха качени за търговия на Неофициален пазар на Българска фондова борса – София АД в началото на 2008 г. При осъществяване на увеличението на капитала на дружеството, интересът на инвестиционната общност беше голям, като на всички заинтересовани лица беше предоставена подробна и изчерпателна информация относно инвестициите на дружеството и неговите бъдещи планове. Съгласно изискванията на закона, дружеството в срок чрез сайта на Българска фондова борса – София АД и своя сайт уведомяваше всички акционери и инвеститори за събития и сделки с инвестиционни имоти, които биха имали отражения върху цената на акциите. След влизане в сила на промените в ЗППЦК, дружеството предоставяше информация на обществеността и като използваше услугите на Инвестор.бг.

Уеб сайтът на дружеството също предоставяше актуална информация на обществеността. За да се даде възможност на инвеститорите да разполагат с актуална информация относно направените инвестиции, беше осъществена връзка между сайта и информационно-счетоводната система на дружеството. Така в режим реално време в раздел „Инвестиции” могат да бъдат следени осъществените инвестиции в инвестиционни имоти.

През 2007 г. година ръководството на „Булленд Инвестмънтс” АДСИЦ, съвместно с директора за връзки с инвеститорите изпълняваше своята програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. В дейността си през изтеклата година директорът за

връзки с инвеститорите и Съвета на директорите на дружеството се придържаха към основните принципи, залегнали в програмата на дружеството.

Дружеството представи в срок и пълен обем всички отчетни, изисквани от Закона за публично предлагане на ценни книжа и Наредба № 2, като в случаите, когато законът го изискваше публикува и съответните съобщения във вестник „Пари” и на сайта си.

През изтеклата година инвеститорите и медиите бяха активни в търсенето на информация относно дейността на дружеството. Беше отговорено на всички запитвания от страна на акционери, медиите или потенциални инвеститори, като им бе предоставена изисканата от тях информация.

## ТОЧКА 2 ОТ ДНЕВНИЯ РЕД

Приемане на решение за разпределение на печалбата за 2007 г.

**Проект на решение:** „Счетоводната печалба в размер на 934 498.83 лв. се разпределя както следва :

- 204 894.01 лева за дивиденди (тази сума представлява 100% от преобразувания съгласно чл.10, ал.3 от ЗДСИЦ финансов резултат, който задължително подлежи на разпределение за дивиденди)
- 729 604.82 лева остават като неразпределена печалба „

### ТОЧКА 3 ОТ ДНЕВНИЯ РЕД

Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2007г.

**Проект на решение:** „Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2007г.”

## ТОЧКА 4 ОТ ДНЕВНИЯ РЕД

Приемане на решение за промени в устава на дружеството.

**Проект на решение:** „Общото събрание на акционерите приема предложените от Съвета на директорите промени в устава на дружеството,„

**Предложение**  
**за промени в устава на „Булленд Инвестмънтс“ АД СИЦ**  
**по т. 4 от Общото събрание, свикано за 13.06.2008**

### 1. Чл. 5., ал. 2 придобива следната редакция:

„(2) Инвестиционните цели на дружеството са в следните основни направления:

а)

- дългосрочно инвестиране на набраните средства в земеделска земя, която се използва за земеделско производство
- окрупняване на придобиваните земеделски имоти с цел повишаване на тяхната стойност и на тяхната атрактивност за земеделските производители
- отдаване на придобитите земеделски имоти под аренда или наем на големи земеделски производители
- активно управление на придобитите земеделски имоти, изразяващо се в избиране на подходящ момент за тяхната продажба или замяна
- създаване на диверсифициран портфейл от земеделски имоти в различни региони на страната и от различен тип
- придобиване в отделни случаи и на други недвижими имоти, свързани със земеделското производство

б)

- придобиване на земеделски имоти с цел промяна на тяхното предназначение
- продажба на по-висока цена на имотите с променено предназначение
- строителство на сгради върху имотите с променено предназначение с цел дългосрочно отдаване под наем или продажба, включително чрез лизинг

в)

- придобиване на неземеделски недвижими имоти (земя и/или сгради) с цел отдаване под наем или препродажба на по-висока цена, включително чрез лизинг
- придобиване на недвижими имоти специално с цел отдаването им на оперативен или финансов лизинг

2. **Чл. 5., ал. 3 се заличава.**
3. **В чл.11 размерът на капитала и броя на акциите се променя на 13 017 889 (тринадесет милиона седемнадесет хиляди осемстотин и осемдесет и девет) лева, респективно броя.**
4. **В Чл. 31., ал. 2 думите „обнародвана в “Държавен вестник”” се заменят с „обявена в търговския регистър”**

## **ТОЧКА 5 ОТ ДНЕВНИЯ РЕД**

Избор на регистриран одитор на дружеството за 2008г.

**Проект на решение:** „Общото събрание на акционерите избира за регистриран одитор на дружеството за 2008г. Стоянка Йорданова Апостолова от БДО Акеро ООД, регистрационен № 016”