
РИЪЛ БУЛЛЕНД АД

ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ

НА АКЦИИ НА РИЪЛ БУЛЛЕНД АД

Настоящият Проспект съдържа цялата информация за „Риъл Булленд“ АД и за издаваните от Дружеството ценни книжа, които са предмет на настоящото първично публично предлагане, а именно - 5 000 000 нови, обикновени, поименни, безналични акции с номинал от 1 лев и емисионна стойност от 1 лев всяка. Проспектът съдържа цялата необходима за вземане на инвестиционно решение информация, включително основните рискове, за които всеки един инвеститор трябва да бъде информиран, преди да стане инвеститор в акции на Дружеството. Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове, разгледани подробно в Раздел IV от настоящия Проспект. В интерес на инвеститорите е да се запознаят подробно с настоящия Проспект преди да вземат съответното инвестиционно решение.

НАСТОЯЩИЯТ ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА „РИЪЛ БУЛЛЕНД“ АД Е ПОТВЪРДЕН ОТ КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР С РЕШЕНИЕ № ОТ2020 Г., КОЕТО НЕ ОЗНАЧАВА, ЧЕ КОМИСИЯТА ОДОБРЯВА ИЛИ НЕ ОДОБРЯВА ИНВЕСТИРАНЕТО В ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, НИТО ЧЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА ПРЕДОСТАВЕНАТА В ДОКУМЕНТА ИНФОРМАЦИЯ.

26 Февруари 2020 година

Съдържание

Таблица за съответствие с Приложение 1 от Делегиран регламент (ЕС)2019/980	4
Таблица за съответствие с Приложение 11 от Делегиран регламент (ЕС)2019/980	15
I. РЕЗЮМЕ.....	23
II. ИДЕНТИФИКАЦИОННИ ДАННИ НА ДИРЕКТОРИТЕ, ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ.....	30
1. Съвет на директорите.....	30
2. Одитори на дружеството	30
3. Отговорност на лицата, участващи в изготвянето на проспекта и одита на финансовите отчети.....	31
III. СТАТИСТИКА ОТНОСНО ПРЕДЛАГАНЕТО И ПРОГНОЗЕН ГРАФИК.....	31
1. Статистика относно предлагането.....	31
2. Метод и прогнозен график	32
IV. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ	35
1. Подбрани финансови данни.....	35
2. Капитализация и задлъжнялост	36
3. Декларация за оборотния капитал	36
4. Обосновка на предлагането и използване на постъпленията.....	37
5. Рискови фактори	37
5.1. Рискови фактори, специфични за емитента	37
5.2. Рискови фактори, свързани с предлаганите ценни книжа	42
V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	45
1. История и развитие на дружеството	45
2. Бизнес преглед	46
3. Организационна структура	49
4. Недвижимо имущество, машини и съоръжения.....	51
VI. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И ФИНАНСИТЕ И ПЕРСПЕКТИВИ.....	56
1. Резултати от дейността	56
2. Ликвидност и капиталови източници	58
3. Изследване и развитие, патенти и лицензии.....	62
4. Нормативна среда	62
5. Тенденции	63
VII. ДИРЕКТОРИ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И НАЕТИ ЛИЦА.....	66
1. Директори и висш ръководен състав.....	66
2. Конфликти на интереси.....	70
3. Възнаграждения	70

4.	Дейности на управителния орган.....	71
5.	Наети лица.....	72
6.	Дялово участие	72
VIII.	ОСНОВНИ АКЦИОНЕРИ И СДЕЛКИ НА СВЪРЗАНИ СТРАНИ.....	72
1.	Основни акционери.....	72
2.	Сделки на свързани лица.....	73
3.	Интереси на експерти и съветници.....	76
IX.	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	76
1.	Финансови отчети и друга финансова информация	76
3.	Значими промени във финансовото състояние на групата, настъпили след края на последния период, за който са публикувани одитирани годишни или междинни финансови отчети.....	80
4.	Правни и арбитражни производства	80
X.	ПОДРОБНИ ДАННИ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО И ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ... 80	
1.	Предлагане и допускане до търговия.....	80
2.	План за разпределение.....	88
3.	Пазари.....	89
4.	Притежатели на ценни книжа, които продават	89
5.	Разводняване на капитала	89
6.	Разноски във връзка с емисията	93
XI.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	93
1.	Дружествен капитал	93
2.	Учредителни актове и устави	94
3.	Договори от съществено значение	95
4.	Контрол на размяната	95
5.	Предупреждение относно данъчните последици.....	96
6.	Дивиденди и платежни агенти.....	98
7.	Експертни отчети	99
8.	Показвани документи	100
9.	Допълнителна информация	101

Таблица за съответствие с Приложение 1 от Делегиран регламент (ЕС)2019/980	Изискуема информация	Място в Проспекта, където Изискуемата информация е представена
РАЗДЕЛ 1	ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН	
Точка 1.1	Посочват се всички лица, отговарящи за информацията в регистрационния документ или за части от нея, като в този случай се уточнява за кои части съответно. За физически лица, включително членове на административните, управителните или надзорните органи на емитента, се посочват името и функцията на лицето; за юридически лица се посочват наименованието и седалището.	Раздел II, т. 3
Точка 1.2	Декларация от лицата, отговарящи за регистрационния документ, че доколкото им е известно информацията, съдържаща се в регистрационния документ, съответства на фактите и че в регистрационния документ няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл. Когато е приложимо, декларация от лицата, отговарящи за определени части на регистрационния документ, че доколкото им е известно информацията, съдържаща се в тези части от регистрационния документ, за които отговарят те, съответства на фактите и че в тези части няма пропуски, които могат да засегнат техния смисъл.	Раздел II, т. 3
Точка 1.3	Когато в регистрационния документ е включена декларация или доклад, изготвени от дадено лице в качеството му на експерт, за това лице се посочва следната информация: а) име; б) служебен адрес; в) квалификация; г) евентуален значителен икономически интерес, свързан с емитента. Ако декларацията или докладът са били изготвени по искане на емитента, се посочва, че тази декларация или доклад са били включени в регистрационния документ със съгласието на лицето, което за целите на проспекта е одобрило съдържанието на тази част от регистрационния документ.	Раздел XI, т. 7
Точка 1.4	Когато източникът на информацията е трета страна, се предоставя потвърждение, че тази информация е била възпроизведена точно и че доколкото емитентът е осведомен и може да провери от информацията, публикувана от тази трета страна, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Освен това се посочва/т източникът/източниците на информацията.	Раздел XI, т. 9
Точка 1.5	Декларация, че: а) [регистрационният документ/проспектът] е бил одобрен от [наименование на компетентния орган], в качеството му на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129; б) [наименование на компетентния орган] одобрява настоящия [регистрационен документ/проспект] единствено ако отговаря на наложените с Регламент (Е) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност; в) това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на емитента, предмет на настоящия [регистрационен документ/проспект].	Раздел X, т. 1
РАЗДЕЛ 2	ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	
Точка 2.1	Имена и адреси на одиторите на емитента за периода, обхванат от финансовата информация за минали периоди (както и членството им в професионална организация).	Раздел II, т. 2
Точка 2.2	Ако одиторите са напуснали, били са отстранени или не са били преизбрани през периода, обхванат от финансовата информация за минали периоди, да се посочат съответните съществени подробности.	Раздел II, т. 2

РАЗДЕЛ 3	РИСКОВИ ФАКТОРИ	
Точка 3.1	<p>В раздел „Рискови фактори“ се посочват в определен брой категории съществените рискове, характерни за емитента.</p> <p>При оценката, извършена от емитента, предложителя или лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, се посочват на първо място най-съществените рискове във всяка категория, като се взема предвид отрицателното им въздействие върху емитента, както и вероятността от тяхното възникване. Представянето на рисковете трябва да бъде подкрепено от посоченото в регистрационния документ.</p>	Раздел IV, т. 5
РАЗДЕЛ 4	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	
Точка 4.1	Фирмата и търговското наименование на емитента.	Раздел V, т. 1
Точка 4.2	Място на регистрация на емитента, неговият регистрационен номер и идентификационен код на правния субект (ИКПС).	Раздел V, т. 1
Точка 4.3	Дата на учредяване и продължителност на съществуването на емитента, освен когато периодът е неопределен.	Раздел V, т. 1
Точка 4.4	Седалище и правна форма на емитента, законодателство, уреждащо неговата дейност, държава на учредяване и адрес и телефонен номер на седалището на емитента според учредителния акт (или основно място на дейност, ако е различно от седалището според учредителния акт), както и уебсайт на емитента, ако има такъв, заедно със забележка, че информацията на уебсайта не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена чрез препратка в проспекта.	Раздел V, т. 1
РАЗДЕЛ 5	ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	
Точка 5.1	Основни дейности	Раздел V, т. 2
Точка 5.1.1	Описание и ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите на емитента и неговите основни дейности, посочващо главните категории продавани продукти и/или извършвани услуги за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация;	Раздел V, т. 2
Точка 5.1.2	Информация за значителните нови продукти и/или услуги, които са били въведени, и дотолкова, доколкото разработването на нови продукти или услуги е било публично оповестено, информация за етапа на разработването им.	Раздел V, т. 2
Точка 5.2	<p>Основни пазари:</p> <p>Описание на основните пазари, на които се конкурира емитентът, включително разбивка на общите приходи по категория дейност и географски пазар за всяка финансова година за периода, обхванат от финансовата информация за минали периоди.</p>	Раздел V, т. 2
Точка 5.3	Важни събития в развитието на стопанската дейност на емитента.	Раздел V, т. 2
Точка 5.4	<p>Стратегия и цели</p> <p>Описание на стопанската стратегия и стратегическите цели (както финансови, така и нефинансови, ако има такива). При това описание се вземат предвид бъдещите предизвикателства и перспективи на емитента.</p>	Раздел V, т. 2
Точка 5.5	Ако е съществена за стопанската дейност или рентабилност на емитента, обобщена информация относно степента, до която емитентът зависи от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори, или от нови производствени процеси.	Раздел VI, т. 3
Точка 5.6	Основанията за декларации, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция.	Раздел V, т. 2
Точка 5.7	Инвестиции	
Точка 5.7.1	Описание (в т.ч. размер) на съществените инвестиции, извършени от емитента през всяка финансова година от началото на периода, обхванат от	Раздел V, т. 2

	финансовата информация за минали периоди, до датата на регистрационния документ.	
Точка 5.7.2	Описание на всички съществени инвестиции на емитента, които са в процес на изпълнение или за които са поети твърди ангажименти, включително на географското им разпределение (в държавата на емитента или в чужбина) и на метода на финансиране (вътрешно или външно).	Раздел V, т. 2
Точка 5.7.3	Информация за съвместните предприятия, в които емитентът притежава дял от капитала, който дял е възможно да се отрази значително върху оценката на собствените активи и пасиви на емитента, на финансовото му състояние или на печалбата и загубата.	Раздел V, т. 4
Точка 5.7.4	Описание на евентуалните проблеми във връзка с опазването на околната среда, които могат да се отразят върху използването от емитента на дълготрайните материални активи.	Раздел V, т. 4
РАЗДЕЛ 6	ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	
Точка 6.1	Ако емитентът е част от група — кратко описание на групата и позицията на емитента в рамките на групата. Описанието може да бъде под формата на схема на организационната структура или да се придружава от такава схема — ако това помага за изясняване на структурата.	Раздел V, т. 3
Точка 6.2	Списък на значителните дъщерни предприятия на емитента, включително наименование, държава на учредяване или управление, дял на акционерно участие и, ако е различно, дял на притежаваните права на глас.	Раздел V, т. 3
РАЗДЕЛ 7	ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД	
Точка 7.1	Финансово състояние	
Точка 7.1.1	<p>Ако не е обхванато другаде в регистрационния документ и доколкото е необходимо, за да се разбере цялостната стопанска дейност на емитента, се изисква обективен преглед на разгръщането на стопанската дейност на емитента и на резултатите от нея, както и на финансовото му състояние — за всеки минал период (година и междинен период), за който се изисква финансова информация, като се посочват и причините за съществени промени.</p> <p>Прегледът представлява балансиран и изчерпателен анализ на разгръщането на стопанската дейност на емитента и на резултатите от нея, както и на финансово му състояние, и е съобразен с мащаба и сложността на дейността на този емитент.</p> <p>Доколкото е необходимо, за да се разбере разгръщането на стопанската дейност на емитента и резултатите от нея, анализът включва финансови, а по целесъобразност и нефинансови ключови показатели за изпълнение, имащи отношение към конкретната стопанска дейност. По целесъобразност в този анализ се включват препратки към стойностите в годишните финансови отчети и допълнителни обяснения за тези стойности.</p>	Раздел VI т. 2
Точка 7.1.2	<p>Ако не е обхванато другаде в регистрационния документ и доколкото е необходимо, за да се разбере цялостната стопанска дейност на емитента, в прегледа се посочва и следното:</p> <p>а) вероятното бъдещо развитие на емитента;</p> <p>б) научноизследователската и развойна дейност.</p> <p>Изискванията, посочени в точка 7.1, могат да бъдат удовлетворени чрез включване на доклада за дейността по членове 19 и 29 от Директива 2013/34/ЕС на Европейския парламент и на Съвета (1).</p>	Раздел VI, т. 3 и т. 5
Точка 7.2	Оперативни резултати	
Точка 7.2.1	Информация за значителни фактори, включително необичайни или случайни събития или нови обстоятелства, които влияят съществено върху приходите на емитента от дейността, включително степента на това влияние върху	Раздел VI, т. 1

	приходите.	
Точка 7.2.2	Когато във финансовата информация за минали периоди са оповестени значителни промени в нетните продажби или приходи се обясняват причините за подобни промени.	Не е приложимо
РАЗДЕЛ 8	КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	
Точка 8.1	Информация за капиталовите ресурси на емитента (както краткосрочни, така и дългосрочни).	Раздел VI, т. 2
Точка 8.2	Обяснение и описание на източниците на паричните потоци на емитента, както и обяснение на техните размери.	Раздел VI, т. 2
Точка 8.3	Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на емитента.	Раздел VI, т. 2
Точка 8.4	Информация за евентуални ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено, дейността на емитента.	Раздел VI, т. 2
Точка 8.5	Информация за очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точка 5.7.2.	Раздел VI, т. 2
РАЗДЕЛ 9	Нормативна среда	
Точка 9.1	Описание на нормативната среда, в която функционира емитентът и която може да има съществено отражение върху неговата дейност, заедно с информация за държавната, икономическата, данъчната и паричната политика, за политическия курс, както и за фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено, дейността на емитента.	Раздел VI, т. 4
РАЗДЕЛ 10	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	
Точка 10.1	Описание на: а) основните актуални тенденции в производството, продажбите, материалните запаси, разходите и продажните цени от края на последната финансова година до датата на регистрационния документ; б) всяка значителна промяна във финансовото състояние на групата след края на последния финансов период, за който е публикувана финансовата информация, до датата на регистрационния документ, или представяне на подходящо изявление за противното.	Раздел VI, т. 5
Точка 10.2	Информация за известните тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента най-малко за текущата финансова година.	Раздел VI, т. 5
РАЗДЕЛ 11	ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА	Не е приложимо
Точка 11.1	Ако емитентът е публикувал (все още валидна) прогноза или оценка на печалбата, тази прогнозна или оценка се включват в регистрационния документ. Ако публикуваната прогноза или оценка на печалбата все още е достъпна, но вече не е валидна, това се посочва, като се обяснява и защо е така. Невалидните прогнози или оценки не подлежат на изискванията в точки 11.2 и 11.3.	Не е приложимо
Точка 11.2	Когато емитентът реши да включи нова прогноза или оценка на печалбата или публикувана по-рано прогноза или оценка на печалбата по точка 11.1, тази прогноза или оценка трябва да бъде ясна и недвусмислена, като се посочат основните допускания, въз основа на които емитентът я е изготвил. Прогнозата или оценката трябва да отговаря на следните принципи: а) трябва да се прави ясно разграничение между допускания за фактори, върху които членовете на административните, управителните или надзорните органи могат да влияят, и допускания за фактори, които са изцяло извън контрола на членовете на административните, управителните или надзорните органи; б) допусканията трябва да бъдат лесноразбираеми за инвеститорите, да бъдат конкретни и точни и да не са свързани с общата точност на очакваните стойности, които стоят в основата на прогнозата;	Не е приложимо

	в)при прогнози допусканията трябва да насочват вниманието на инвеститорите към тези променливи фактор , които биха могли съществено да променят прогнозните резултати.	
Точка 11.3	В проспекта се включва декларация, че прогнозата или оценката на печалбата е съставена и изготвена въз основа на данни, които са едновременно: а) сравними с финансовата информация за минали периоди; б) съгласувани със счетоводната политика на емитента.	Не е приложимо
РАЗДЕЛ 12	АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ	
Точка 12.1	Имената и служебните адреси на изброените по-долу лица, техните функции в рамките на емитента, както и информация за основните дейности от значение за този емитент, които те извършват извън него: а)членове на административните, управителните или надзорните органи; б)неограничено отговорни съдружници в командитни дружества с акции; в)основатели, ако емитентът е създаден преди по-малко от пет години; и г)всеки член на висшия ръководен съст в, който е от значение за установяването на това дали емитентът разполага с подходящите знания и опит, за да управлява стопанската си дейност Подробна информация за характера на всякакви родствени връзки между посочените в букви а)–г) лица. За всеки член на административните, управителните или надзорните органи на емитента и всяко лице, посочено в букви б) и г) от първа алинея — подробна информация за съответния управленски опит и знания на лицето, както и следната информация: а)имената на всички дружества и съдружия, в които това лице е било член на административните, управителните или надзорните органи или е било съдружник по което и да е време през последните пет години, като се посочва дали лицето е все още член на административни, управителни или над орни органи или е съдружник. Не е необходимо да се изброяват всички дъщерни предприятия на емитента, в които лицето е също член на административните, правителните или надзорните органи; б)подробна информация, най-малко за последните пет години, за вся акво осъждане за измама; в)подробна информация, най-малко за последните пет години, за всички случаи на несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които са били свързани лицата, посочени в букви а) и г) от първа алинея, действащи в качеств то си на заемащи някоя от тези длъжности; г)подробна информация, най-малко за последните пет години, за всички случаи на официално публично инкриминиране и/или санкции с участието на тези лица от законови или регулаторни органи (включително определени професионални организации) и дали тези лица са били някога съдебно лишавани от правото да действат като членове на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент, да заемат ръководни длъжности, или да водят делата на емитент. Ако липсва подобна информация, която трябва да бъде оповестена, това се обявява.	Раздел VII, т. 1
Точка 12.2	Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорните органи и висшия ръководен състав Ясно трябва да бъдат обявени потенциалните конфликти на интереси на посочените в точка 12.1. лица, свързани със задълженията им към емитента и техните частни интереси и/или други задължения. Ако няма такива конфликти, това също се обявява. Обявява се всяка договореност или споразумение между мажоритарни акционери, клиенти, доставчици и други, в изпълнение на което лице,	Раздел VII, т. 2

	<p>посочено в точка 12.1, е избрано за член на административните, управителните или надзорните органи или за член на висшия ръководен състав.</p> <p>Обявяват се всички ограничения, които посочените в точка 12.1 лица са приели за определено време във връзка с разпореждането с притежаваните от тях ценни книжа на емитента.</p>	
РАЗДЕЛ 13	ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ	
	За последната пълна финансова година за лицата, посочени в точка 12.1, първа алинея, букви а) и г).	Раздел VII, т. 3
Точка 13.1	<p>Размерът на изплатеното възнаграждение (включително всички условни или отсрочени компенсации) и обезщетения в натура, които тези лица са получили от емитента и неговите дъщерни предприятия за оказани им под всякаква форма услуги.</p> <p>Тази информация се предоставя за всяко отделно лице, стига такова индивидуално оповестяване да се изисква в държавата на емитента и емитентът да не я е оповестил публично по друг начин.</p>	Раздел VII, т. 3
Точка 13.2	Общите суми, заделени или начислявани от емитента или от неговите дъщерни предприятия за пенсии, други компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения.	Раздел VII, т. 3
РАЗДЕЛ 14	ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	
	За последната пълна финансова година на емитента, освен ако не е предвидено друго, за лицата, посочени в точка 12.1, първа алинея, буква а).	Раздел VII, т. 4
Точка 14.1	Датата на изтичане на текущия срок на заемане на длъжността, ако е приложимо, и периодът, през който лицето е заемало тази длъжност.	
Точка 14.2	Информация за договорите за услуги на членовете на административните, управителните или надзорните органи, сключени с емитента или с някое от неговите дъщерни предприятия и предвиждащи обезщетения при прекратяване на трудовото правоотношение, или, ако няма обезщетения, съответно изявление в тази връзка.	Раздел VII, т. 4
Точка 14.3	Информация за одитния комитет на емитента или комитета по възнагражденията, включително имената на членовете на комитета и резюме на мандата, по който комитетът функционира.	Раздел V, т. 3
Точка 14.4	Декларация за това дали емитентът спазва приложимите спрямо него режими за корпоративно управление. Ако емитентът не спазва подобен режим, това надлежно се обявява, като се прибавя и обяснение за причината за неспазването.	Раздел VII, т. 4
Точка 14.5	Потенциалните съществени въздействия върху корпоративното управление, включително одобрени от ръководството и/или от събрание на акционерите предстоящи промени в състава на ръководството и комитетите.	Раздел VII, т. 4
РАЗДЕЛ 15	СЛУЖИТЕЛИ	
Точка 15.1	Брой служители в края на периода или среден брой за всяка финансова година за периода, обхванат от финансовата информация за минали периоди, до датата на регистрационния документ (и промените в този брой, ако са значителни), а ако е осъществимо и е съществено — и разбивка на служителите по главни категории дейности и географско местоположение. Ако емитентът наема значителен брой временно заети лица, се посочва средният им брой през последната финансова година.	Раздел VII, т. 5
Точка 15.2	<p>Дялови участия и опции върху акции</p> <p>За всяко лице, посочено в точка 12.1, първа алинея, букви а) и г), се предоставя най-актуалната информация за участието му в капитала на емитента и за евентуалните му опции върху акции на емитента.</p>	Раздел VII, т. 5
Точка 15.3	Описание на споразуменията за участие на служителите в капитала на емитента.	Раздел VII, т. 5

РАЗДЕЛ 16	МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	
Точка 16.1	Посочва се, доколкото е известно на емитента, името на всяко едно лице, което не е член на административните, управителните или надзорните органи и има, пряко или косвено, такова участие в капитала или в акциите с право на глас на емитента, което подлежи на оповестяване съгласно националното законодателство на емитента; посочва се и размерът на участието на такова лице към датата на регистрационния документ, а ако няма такива лица се прави съответното изявление в тази връзка.	Раздел VIII, т. 1
Точка 16.2	Посочва се дали мажоритарните акционери на емитента имат разни права на глас. Ако няма такива права на глас се прави съответното изявление в тази връзка.	Раздел VIII, т. 1
Точка 16.3	Посочва се, доколкото е известно на емитента, дали той е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого, като се описва естеството на този контрол и въведените мерки за предотвратяване на злоупотребата с подобен контрол.	Раздел VIII, т. 1
Точка 16.4	Описват се известните на емитента договорености, чието действие може на по-късна дата да породи промяна в контрола върху емитента.	Раздел VIII, т. 1
РАЗДЕЛ 17	СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	
Точка 17.1	<p>В съответствие със съответния стандарт, приет по силата на Регламент (ЕО) № 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета, ако е приложимо (2), се оповестява подробна информация за сделките между свързани лица (които за тези цели са посочените в стандартите, приети по силата на Регламент (ЕО) № 1606/2002), сключени от емитента от началото на периода, обхванат от информацията за минали периоди, до датата на регистрационния документ.</p> <p>Ако тези стандарти не са приложими за емитента, се оповестява следната информация:</p> <p>а) естеството и обхватът на всяка сделка, която сама по себе си или заедно с други сделки е съществена за емитента. Когато подобни сделки между свързани лица не са сключени при справедливи пазарни условия, причините за това се обясняват. В случай на непогасени заеми, включително гаранции от всякакъв вид, се посочва дължимата сума;</p> <p>б) сумата или процентът от оборота на емитента, формирани вследствие на сделките между свързани лица.</p>	Раздел VIII, т. 2
РАЗДЕЛ 18	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА	
Точка 18.1	Финансова информация за минали периоди	Раздел IX, т. 1
Точка 18.1.1	Одитирана финансова информация за минали периоди, обхващаща последните три финансови години (или по-кратък период, през който емитентът е упражнявал дейност), както и одиторските доклади за всяка от тези години.	Раздел IX, т. 1
Точка 18.1.2	<p>Промяна на референтната балансова дата</p> <p>Ако през периода, за който се изисква финансова информация за минали периоди, емитентът е променил референтната си балансова дата, одитираната информация за минали периоди обхваща по-краткия от следните два периода: 36 месеца или целия период, през който емитентът е упражнявал дейност.</p>	Не е приложимо
Точка 18.1.3	<p>Счетоводни стандарти</p> <p>Финансовата информация се изготвя в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, възприети в Съюза по силата на Регламент (ЕО) № 1606/2002.</p> <p>Ако Регламент (ЕО) № 1606/2002 не е приложим, финансовата информация се изготвя в съответствие с:</p>	Раздел IX, т. 1

	<p>а) националните счетоводни стандарти на държавата членка, приложими по отношение на емитенти от ЕИП, съгласно изискванията на Директива 2013/34/ЕС;</p> <p>б) националните счетоводни стандарти на трета държава, равностойни на Регламент (ЕО) № 1606/2002, за емитенти от трети държави. Ако съответните национални счетоводни стандарти на третата държава не са равностойни на Регламент (ЕО) № 1606/2002, финансовите отчети се преизчисляват в съответствие с посочения регламент.</p>	
Точка 18.1.4	<p>Промяна на счетоводната рамка</p> <p>Последната одитирана финансова информация, включваща сравнителна информация за предходната година, се представя и изготвя във форма, съгласувана с рамката за счетоводните стандарти, която емитентът ще възприеме при следващите си публикувани годишни финансови отчети при отчитане на счетоводните стандарти, политика и законодателство, приложими спрямо тези годишни финансови отчети.</p> <p>Промените в приложимата за емитента счетоводна рамка не налагат преизчисляване на одитираните финансови отчети, ако това би било единствено с оглед на проспекта. Ако емитентът обаче възнамерява в следващите си публикувани финансови отчети да възприеме нова рамка за счетоводните стандарти, поне един пълен комплект от финансови отчети (съгласно определението в МСС 1 Представяне на финансови отчети, както е посочен в Регламент (ЕО) № 1606/2002), включително сравнителните данни, се изготвя във форма, която е съгласувана с формата, която емитентът ще възприеме в следващите си публикувани годишни финансови отчети при отчитане на счетоводните стандарти, политика и законодателство, приложими спрямо тези годишни финансови отчети.</p>	Не е приложимо
Точка 18.1.5	<p>Когато одитираната финансова информация се изготвя в съответствие с националните счетоводни стандарти, тя трябва да включва най-малкото следното:</p> <p>а) счетоводен баланс;</p> <p>б) отчет за приходите разходите;</p> <p>в) изявление, в което се посочват всички промени в капитала или тези промени в капитала, които не произтичат от капиталови сделки със собствениците и от разпределения за собствениците;</p> <p>г) отчет за аричните потоци;</p> <p>д) счетоводни политики и обяснителни бележки.</p>	Не е приложимо
Точка 18.1.6	<p>Консолидирани финансови отчети</p> <p>Ако емитентът изготвя както индивидуални, така и консолидирани финансови отчети, регистрационният документ съдържа поне консолидираните финансови отчети.</p>	Не е приложимо
Точка 18.1.7	<p>Давност на финансовата информация</p> <p>Датата на счетоводния баланс за последната година на одитираната финансова информация не трябва да бъде по-рано от:</p> <p>а) 18 месеца от датата на регистрационния документ, ако емитентът включи в него одитирани междинни финансови отчети;</p> <p>б) 16 месеца от датата на регистрационния документ, ако емитентът включи в него неодитирани междинни финансови отчети.</p>	Раздел IX, т. 1
Точка 18.2	Междинна и друга финансова информация	Раздел IX, т. 1
Точка 18.2.1	<p>Ако емитентът е публикувал тримесечна или полугодишна финансова информация след датата на последните одитирани финансови отчети, същите трябва да бъдат включени в регистрационния документ. Ако тримесечната или полугодишната финансова информация е била одитирана или проверена, одиторският доклад или докладът от проверката също трябва да бъдат включени. Ако тримесечната или полугодишната финансова информация не е била одитирана или проверена, това трябва да се обяви.</p>	Раздел IX, т. 1

	<p>Ако регистрационният документ е с дата, която е по-късна от девет месеца след края на последните одитирани финансови отчети, той трябва да съдържа междинна финансова информация, която може да бъде неодитирана (в който случай този факт трябва да бъде посочен), обхващаща най-малко първото полугодие на финансовата година.</p> <p>Междинна финансова информация, изготвена в съответствие с изискванията на Регламент (ЕО) № 1606/2002.</p> <p>За емитенти, които не са предмет на Регламент (ЕО) № 1606/2002, междинната финансова информация трябва да включва сравнителни отчети за същия период от предходната финансова година, освен по отношение на сравнителната информация за счетоводния баланс, където това изискване може да бъде спазено чрез представяне на счетоводния баланс към края на годината в съответствие с приложимата рамка за финансова отчетност.</p>	
Точка 18.3	Одитиране на финансова информация за минали периоди	
Точка 18.3.1	<p>Годишната финансова информация за минали периоди трябва да бъде подложена на независим одит. Одиторският доклад се изготвя в съответствие с Директива 2014/56/ЕС на Европейския парламент и на Съвета (3) и Регламент (ЕС) № 537/2014 на Европейския парламент и на Съвета (4).</p> <p>Когато Директива 2014/56/ЕС и Регламент (ЕС) № 537/2014 не се прилагат:</p> <p>а) годишната финансова информация за минали периоди трябва да бъде одитирана или да бъде докладвано дали за целите на регистрационния документ тя дава вярна и обективна представа в съответствие с приложимите в държавата членка стандарти за одит или друг еквивалентен стандарт;</p> <p>б) ако одиторските доклади за финансовата информация за минали периоди са били отказани от регистрирани одитори или съдържат резерви, изменения на становища, ограничения на отговорността или забележки по естество, всички тези елементи трябва да бъдат възпроизведени напълно, както и да бъдат цитирани съответните причини.</p>	Раздел IX, т. 1
Точка 18.3.2	Посочва се другата информация в регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите.	Раздел XI, т. 9
Точка 18.3.3	Когато финансовата информация в регистрационния документ не е извлечена от одитираните финансови отчети на емитента, се посочва източникът на информацията, като се декларира, че информацията не е била одитирана.	Раздел XI, т. 9
Точка 18.4	Проформа финансова информация	Не е приложимо
Точка 18.4.1	<p>При значителна брутна промяна се посочва как сделката е щяла да се отрази върху активите, пасивите и печалбата на емитента, ако е била предприета в началото на периода на докладване или на докладваната дата.</p> <p>По правило това изискване се приема за удовлетворено, като бъде включена проформа финансова информация. Тази проформа финансова информация трябва да бъде представена, както е предвидено в приложение 20, и трябва да включва указаната там информация.</p> <p>Проформа финансовата информация трябва да бъде придружавана от доклад, подготвен от независими счетоводители или одитори.</p>	Раздел XI, т. 9
Точка 18.5	Политика по отношение на дивидентите	Раздел XI, т. 6
Точка 18.5.1	Описание на политиката на емитента по отношение на разпределението на дивиденди и евентуалните ограничения в тази връзка. При липса на такава политика на емитента се прави съответно изявление в тази връзка.	Раздел XI, т. 6
Точка 18.5.2	Размерът на дивидента на акция за всяка финансова година от обхванатия от финансовата информация минал период, коригиран при промяна в броя на акциите на емитента с оглед на неговата съпоставимост.	Раздел XI, т. 6

Точка 18.6	Правни и арбитражни производства	Раздел IX, т. 4
Точка 18.6.1	Информация за държавните, правните или арбитражните производства (включително известните на емитента производства, които са висящи или които биха могли да бъдат образувани) през период, обхващащ поне предходните 12 месеца, които могат да имат или са имали в последно време съществено влияние върху емитента и/или финансовото състояние или рентабилността на групата. При липса на такива се прави съответното изявление.	
Точка 18.7	Значителна промяна във финансовото състояние на емитента	Раздел VI, т. 5
Точка 18.7.1	Описание на всяка значителна промяна във финансовото състояние на групата, която е настъпила след края на последния финансов период, за който са били публикувани одитирани финансови отчети или междинна финансова информация. В противен случай се прави съответното изявление.	Раздел VI, т. 5
РАЗДЕЛ 19	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	
Точка 19.1	Акционерен капитал	Раздел XI, т. 1
Точка 19.1.1	Информацията в точки 19.1.1—19.1.7 от финансовата информация за минали периоди към датата на последния счетоводен баланс.	
Точка 19.1.1	Размер на емитирания капитал за всеки клас акционерен капитал: а) общ размер на уставния акционерен капитал на емитента; б) брой на акциите, емитирани и изцяло платени и емитирани, но не платени изцяло; в) номиналната стойност а всяка акция, или че акциите нямат номинална стойност; както и г) равнение на броя на държаните от акционерите акции към началото и края на годината. Ако повече от 10 % от капитала са били внесени с апорт, а не с парични вноски в рамките на периода, обхванат от финансовата информация за минали периоди, това се декларира.	Раздел XI, т. 1
Точка 19.1.2	Ако има акции, които не представляват капитал, се обявява броят и основните характеристики на тези акции.	Раздел XI, т. 1
Точка 19.1.3	Брой, балансова стойност и номинална стойност на акциите на емитента, притежавани от или от името на самия емитент, или от дъщерни предприятия на емитента.	Не е приложимо
Точка 19.1.4	Стойността на конвертируемите ценни книжа, обменяемите ценни книжа или ценните книжа с варианти, като се посочват управляващите условия и процедури за конвертиране, обмяна или записване.	Не е приложимо
Точка 19.1.5	Информация за условията на всякакви права за придобиване или задължения по отношение на уставния, но неемитиран капитал или за възможности за увеличаване на капитала.	Не е приложимо
Точка 19.1.6	Информация за всякакъв капитал на член на групата, който е под опция или е договорен условно или безусловно да бъде поставен под опция, и подробностите за такива опции, включително лицата, за които се отнасят подобни опции.	Не е приложимо
Точка 19.1.7	История на акционерния капитал с акцент върху информацията за всякакви промени за периода, обхванат от финансовата информация за минали периоди.	Раздел XI, т. 1
Точка 19.2	Учредителен акт и устав	
Точка 19.2.1	Регистърът и номерът на вписване в него, ако е приложимо, и кратко описание на предмета на дейност и целите на емитента и къде могат да бъде намерени в учредителния акт и в устава.	Раздел V, т. 1
Точка 19.2.2	Ако съществуващите акции са от повече от един клас се описват правата, преференциите и ограниченията за всеки клас.	Не е приложимо

Точка 19.2.3	Кратко описание на предвидените в учредителния акт, устава или хартата и правилниците условия, чийто ефект е забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола върху емитента.	Не е приложимо
РАЗДЕЛ 20	ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	
Точка 20.1	<p>Резюме на всеки договор от съществено значение, различен от сключените в хода на обичайната дейност договори, по който емитентът или някой член от групата е страна и който е сключен в рамките на двете години, непосредствено предхождащи публикуването на регистрационния документ.</p> <p>Резюме на всеки друг сключен от член от групата договор (различен от сключените в хода на обичайната дейност договори), който съдържа разпоредби, съгласно които към датата на регистрационния документ член от групата има съществено за групата задължение или право.</p>	Раздел XI, т. 3
РАЗДЕЛ 21	НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ	
Точка 21.1	<p>Декларация, че по време на валидността на регистрационния документ могат да бъдат прегледани според случая следните документи:</p> <p>а) актуалния учредителен акт и устав на емитента;</p> <p>б) всички доклади, писма и други документи, оценки и отчети, изготвени от експерт по молба на емитент , някоя част от които е включена или посочена в регистрационния документ.</p> <p>Посочва се уебсайтът, където могат да бъдат прегледани документите.</p>	Раздел XI, т. 8

Таблица за съответствие с Приложение 11 от Делегиран регламент (ЕС)2019/980	Изисквана информация	Място в Проспекта, където Изискваната информация е представена
РАЗДЕЛ 1	ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН	
Точка 1.1	Посочват се всички лица, отговарящи за информацията в документа за ценни книжа или за части от нея, като в този случай се уточнява за кои части съответно. За физически лица, включително членове на административните, управителните или надзорните органи на емитента, се посочват името и функцията на лицето; за юридически лица се посочват наименованието и седалището.	Раздел II, т. 3
Точка 1.2	<p>Декларация от лицата, отговарящи за документа за ценни книжа, че доколкото им е известно информацията, съдържаща се в документа за ценни книжа, съответства на фактите и че в документа за ценни книжа няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.</p> <p>Когато е приложимо, декларация от лицата, отговарящи за определени части на документа за ценни книжа, че доколкото им е известно информацията, съдържаща се в тези части от документа за ценни книжа, за които отговарят те, съответства на фактите и че в тези части няма пропуски, които могат да засегнат техния смисъл.</p>	Раздел II, т. 3
Точка 1.3	<p>Когато в документа за ценни книжа е включена декларация или доклад, изготвени от дадено лице в качеството му на експерт, за това лице се посочва следната информация:</p> <p>а) име;</p> <p>б) служебен адрес;</p> <p>в) квалификация;</p> <p>г) евентуален значителен икономически интерес, свързан с емитента.</p> <p>Ако декларацията или докладът са били изготвени по искане на емитента, се посочва, че тази декларация или доклад са били включени в документа за ценни книжа със съгласието на лицето, което за целите на проспекта е одобрило съдържанието на тази част от документа за ценни книжа.</p>	Раздел XI, т. 7
Точка 1.4	Когато източникът на информацията е трета страна, се предоставя потвърждение, че тази информация е била възпроизведена точно и че доколкото емитентът е осведомен и може да провери от информацията, публикувана от тази трета страна, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Освен това се посочва/т източникът/източниците на информацията.	Раздел XI, т. 9
Точка 1.5	<p>Декларация, че:</p> <p>а) настоящият [документ за ценни книжа/проспект] е бил одобрен от [н именоване на компетентния орган], в качеството му на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129;</p> <p>б) [наименование на компетентния орган] одобрява настоящия [документ за ценни книжа/проспект] единствено ако отговаря на наложените с Регламент (Е) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и последователност;</p> <p>в) това одобрение не следва да се разглежда като потвърждение на качеството на ценните книжа, предмет на настоящия [документ за</p>	Раздел X, т. 1

	ценни книжа/проспект]; г)инвеститорите трябва сами да оценят целесъобразността на инвестицията в ценните книжа.	
РАЗДЕЛ 2	РИСКОВИ ФАКТОРИ	
Точка 2.1	<p>В раздел „Рискови фактори“ се посочват в определен брой категории съществените рискове, характерни за ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия.</p> <p>При оценката на емитента, предложителя или лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, се посочват на първо място най-съществените рискове във всяка категория, като се взема предвид отрицателното им въздействие върху емитента и ценните книжа, както и вероятността от тяхното възникване. Представянето на рисковете трябва да бъде подкрепено от посоченото в документа за ценни книжа.</p>	Раздел IV, т. 5
РАЗДЕЛ 3	СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ	
Точка 3.1	<p>Декларация за оборотния капитал</p> <p>Декларация, в която емитентът заявява, че оборотният капитал е достатъчен за покриване на настоящите му нужди, или в противен случай предлага как да бъде осигурен необходимият допълнителен оборотен капитал</p>	Раздел IV, т. 3
Точка 3.2	<p>Капитализация и задлъжнялост</p> <p>Декларация за капитализацията и задлъжнялостта (като се прави разграничение между гарантирана и негарантирана, обезпечена и необезпечена задлъжнялост) към дата, която не е по-рано от 90 дни преди датата на документа. Понятието „задлъжнялост“ включва също косвената и условната задлъжнялост.</p> <p>При съществени промени в капитализацията и задлъжнялостта на емитента се предоставя в рамките на 90 дни допълнителна информация чрез описание на тези промени или чрез актуализиране на съответните данни.</p>	Раздел VI т. 2
Точка 3.3	<p>Интерес на физическите и юридическите лица, участващи в емисията/предлагането</p> <p>Описание на всички интереси, включително на конфликт на интереси, които са съществени за емисията/предлагането, с подробна информация за участващите лица и естеството на интереса.</p>	Раздел VII, т. 2
Точка 3.4	<p>Обосновка на предлагането и използване на постъпленията</p> <p>Обосновка на предлагането и по целесъобразност прогнозната нетна сума на постъпленията, разпределена за всяко основно целево използване и представена според йерархията на тези използвания. Ако на емитента е известно, че очакваните постъпления няма да бъдат достатъчни да покрият всички предлагани предназначения, се посочват сумата и източниците на останалите необходими средства. Следва да се даде подробна информация и за използването на приходите, особено когато те се използват за придобиване на активи извън процеса на обичайната дейност, за финансиране на оповестени придобивания на друг бизнес, или за освобождаване, намаляване или окончателно изкупуване на дълг.</p>	Раздел IV, т. 3

РАЗДЕЛ 4	ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГАТ/ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ	
Точка 4.1	Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или са допускати до търговия, включително техния международен идентификационен номер на ценни книжа („ISIN“).	Раздел X, т.1
Точка 4.2	Законодателство, уреждащо създаването на ценните книжа.	Раздел X, т.1
Точка 4.3	Информация за това дали ценните книжа са поименни ценни книжа, или ценни книжа на приносител и дали са в налична (сертификат) или в безналична форма. Във втория случай се посочват наименованието и адресът на субекта, натоварен с воденето на отчетността.	Раздел X, т.1
Точка 4.4	Валута на емисията ценни книжа.	Раздел X, т.1
Точка 4.5	<p>Описание на свързаните с ценните книжа права, включително всякакви техни ограничения, и процедура за упражняването на тези права:</p> <p>а) право на дивидент:</p> <p>i) фиксирани дати, на които възниква правото;</p> <p>ii) срок на валидност на правото на дивидент и информация за лицето, облагодетелствано след изтичането на валидността;</p> <p>iii) ограничения върху дивидентите и процедури за притежателите, които са чуждестранни лица;</p> <p>iv) процент на дивидента или метод за неговото изчисляване, периодичност и естество на плащанията — с натрупване или без натрупване.</p> <p>б) права на глас;</p> <p>в) права на преимуществено изкупуване при предложение за записване на ценни книжа от същия клас;</p> <p>г) право на дял от печалбата на емитента;</p> <p>д) права на участие в поделнето на ликвидационния дял;</p> <p>е) клаузи за обратно изкупуване;</p> <p>ж) клаузи за конвертиране.</p>	Раздел X, т.1
Точка 4.6	При нови емисии — декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа.	Раздел X, т.1
Точка 4.7	При нови емисии — очакваната дата на емитиране.	Раздел III, т. 2
Точка 4.8	Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа.	Раздел XI, т.4
Точка 4.9	<p>Декларация относно съществуването на приложимо за емитента национално законодателство относно търговите предложения, което може евентуално да осуети тези търгови предложения.</p> <p>Кратко описание на правата и задълженията на акционерите в случай на задължително търгово предложение, както и на правилата за отстраняване на миноритарни акционери (squeeze-out) или принудително изкупуване (sell-out) във връзка с ценните книжа.</p>	Раздел VI т. 4
Точка 4.10	Информация за търговите предложения във връзка с акционерния капитал на емитента, отправени от трети лица през предходната и през текущата финансова година. Посочват се също така цената или условията на замяна по тези предложения, както и резултатът от тях.	Раздел XI, т.9
Точка 4.11	<p>Предупреждение, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и на държавата членка на учредяване на емитента може да окаже влияние върху получавания от ценните книжа доход.</p> <p>Информация относно данъчното третиране на ценните книжа, когато предложената инвестиция е свързана със специален за този вид инвестиции данъчен режим.</p>	Раздел XI, т.5
Точка 4.12	Когато е приложимо, потенциалното въздействие върху инвестицията в	Раздел XI, т.9

	случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС на Европейския парламент и на Съвета (1) .	
Точка 4.13	Идентификационните данни и данните за контакт на предлагателя и/или на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия — ако са различни от емитента, включително идентификационния код на правния субект (ИКПС), ако предлагателят има юридическа правосубектност.	Раздел V, т. 1
РАЗДЕЛ 5	РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА	
Точка 5.1	Условия, статистика относно предлагането, прогнозен график и действия, необходими за подаване на заявления за предлагането.	
Точка 5.1.1	Условия, на които подлежи предлагането.	
Точка 5.1.2	Общ размер на емисията/предлагането, като се прави разграничение между ценните книжа, предлагани за продажба, и тези, предлагани за записване; ако не е фиксирана, се посочва максималната стойност на ценните книжа, които ще се предлагат (ако е налична), и се описват механизмите и сроковете за публично обявяване на окончателния размер на предлагането. Когато максималната сума на ценните книжа не може да бъде посочена в проспекта, в него се указва, че приемането на покупката или на записването на ценни книжа може да бъде отеглено в рамките на не по-малко от два работни дни след подаване на сумата на ценните книжа, които ще се предлагат.	Раздел III, т. 1
Точка 5.1.3	Период, включително възможните изменения, по време на който е открито предлагането, и описание на процедурата за подаване на заявление.	Раздел III, т. 2 и Раздел X, т. 1
Точка 5.1.4	Посочва се кога и при какви обстоятелства предлагането може да бъде отменено или временно преустановено и дали отмяната може да настъпи след началото на търгуването.	Раздел X, т. 1
Точка 5.1.5	Описание на възможностите за намаляване на записванията и на начина за възстановяване на надплатените от заявителите суми.	Раздел X, т. 1
Точка 5.1.6	Подробна информация за минималната и/или максималната сума на заявлението (дали като брой ценни книжа или като съвкупна сума на инвестицията).	Раздел X, т. 1
Точка 5.1.7	Период, през който заявлението може да бъде отеглено, при условие че на инвеститорите е разрешено да отеглят записаните от тях ценни книжа.	Раздел X, т. 1
Точка 5.1.8	Метод и срокове за заплащане и за доставка на ценните книжа.	Раздел X, т. 1
Точка 5.1.9	Пълно описание на начина и датата, на която ще бъдат публикувани резултатите от предлагането.	Раздел X, т. 1
Точка 5.1.10	Процедура за упражняване на правото на преимуществено изкупуване, възможности за преотстъпване на правата на записване и третиране на неупражнените права на записване.	Раздел X, т. 1
Точка 5.2	План на разпространение и разпределение.	
Точка 5.2.1	Различните категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа. При едновременно предлагане на пазарите в две или повече държави се посочва всеки транш, запазен за някоя от тези държави.	Раздел X, т. 2
Точка 5.2.2	Посочва се, доколкото е известно на емитента, дали основните акционери или членовете на управителните, надзорните или административните органи на емитента възнамеряват да се включат в	Раздел X, т. 2

	записването или дали някое лице възнамерява да запише повече от 5 % от предлагането.	
Точка 5.2.3	<p>Оповестяване на предварителното разпределение</p> <p>а) разделяне о на траншове на предлагането, включително институционални траншове, траншове за непрофесионални клиенти и траншове за заетите лица на емитента и всякакви други траншове;</p> <p>б) условията, при които може да се използва клаузата за връщане на получени вече с ми по дивиденди, максималният размер на такова връщане на средства и всякакви приложими минимални проценти за индивидуалните траншове;</p> <p>в) методът или методите за разпределение, които ще се използват за траншовете за клиенти на дребно и за заети лица на митента в случай на превишаване на подписката за тези траншове;</p> <p>г) описание на всякакво предварително определено преференциално третиране, което се осигурява на определени категории инвеститори или определени преференциално третирани групи (включително програми за приятели и семейства) при разпределението, процентът от предлагането, запазен за такова преференциално третиране, и критериите за включване в такива категории или групи;</p> <p>д) дали третирането на записванията или поръчките за участие в разпределението може да се определи на база на това от коя или чрез коя фирма са направени;</p> <p>е) минимум, заделен за целево разпределение на физически лица, ако има такъв в рамките на транша за продажби на непрофесионални инвеститори;</p> <p>ж) условията за приключване а предлагането, както и датата, на която предлагането може да бъде приключено най-рано;</p> <p>з) дали се допускат съставни подписки и когато такива не се допускат, как се третират евентуални съставни подписки.</p>	Раздел X, т. 2
Точка 5.2.4	Процес за уведомяване на заявителите за сумата на разпределените им ценни книжа и информация за това дали търгуването може да започне преди уведомяването.	Раздел X, т. 1
Точка 5.3	Цена	
Точка 5.3.1	<p>Посочва се цената, на която ще бъдат предлагани ценните книжа, както и размерът на разходите и таксите, които се начисляват на лицата, записали или закупили ценните книжа.</p> <p>Ако цената не е известна, по силата на член 17 от Регламент (ЕС) 2017/1129 се посочва:</p> <p>а) максималната цена, доколкото е на разположение;</p> <p>б) методите и критериите за оценяване и/или условията, в съответствие с които е била или ще бъде определена окончателната цена на предлагането, и обяснение на използваните методи за оценка.</p> <p>Когато в документа за ценни книжа не може да бъде посочено нито а), нито б), в него се указва, че приемането на покупката или на записването на ценни книжа може да бъде отеглено до два работни дни след подаване на окончателната цена на предлагане на ценните книжа, които ще се предлагат.</p>	Раздел III, т. 1
Точка 5.3.2	Процедура за оповестяване на цената на предлагане.	Не е приложимо
Точка 5.3.3	Ако притежателите на акционерен капитал на емитента имат право на преимуществено изкупуване и това право бъде ограничено или отеглено, се посочва основата за емисионната цена, ако емисията се търгува касово, заедно с причините за това ограничаване или отегляне и	Не е приложимо

	лицата, които ще бъдат облагодетелствани от него.	
Точка 5.3.4	Когато има или е възможно да има значително разминаване между цената на публично предлагане и ефективната цена за членовете на административни, управителни или надзорни органи, или висшия ръководен състав, или свързани лица за придобитите от тях ценни книжа по сделки през последната година, или които същите имат правото да придобият, да се включи сравнение между публично участие в предлаганото публично предлагане и ефективното парично участие на такива лица.	Не е приложимо
Точка 5.4	Пласиране и поемане на емисии	Раздел X, т. 2
Точка 5.4.1	Името и адреса на координаторите на цялостното предлагане и на отделните части от предлагането, както и, доколкото е известно на емитента или на предложителя, на лицата, които пласират емисията в държавите, в които се извършва предлагането.	Раздел X, т. 1
Точка 5.4.2	Името и адреса на платежните агенти и депозитарите във всяка държава.	Раздел X, т. 1
Точка 5.4.3	Името и адреса на лицата, съгласили се да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, и името и адреса на лицата, съгласили се да пласират емисията без твърд ангажимент или при споразумения за „оптимално“ пласиране. Посочват се съществените характеристики на споразуменията, включително квотите. Когато не е поета цялата емисия, се посочва частта, която не е поета. Посочва се общият размер на комисионата за поемането и комисионата за пласирането.	Раздел X, т. 1
Точка 5.4.4	Кога е било или ще бъде постигнато споразумение за поемане.	Раздел X, т. 1
РАЗДЕЛ 6	ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО	
Точка 6.1	Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търговия с оглед на тяхното разпространение на регулиран пазар или на пазар на трета държава, на пазар за растеж на МСП или на МСТ, като съответните пазари се посочват. Това обстоятелство трябва да бъде посочено, без да се създава впечатлението, че допускането до търговия ще бъде непременно одобрено. Ако са известни, се посочват най-ранните дати, на които ценните книжа ще бъдат допуснати до търговия.	Раздел X, т. 1
Точка 6.2	Всички регулирани пазари или пазари на трети държави, пазари за растеж на МСП или МСТ, на които, доколкото е известно на емитента, вече се търгуват ценни книжа от същия клас, който ще се предлага или допуска до търговия.	Раздел X, т. 3
Точка 6.3	Ако едновременно или почти едновременно със заявлението за допускане на ценните книжа до регулиран пазар се осъществява записване или частно пласиране на ценни книжа от същия клас или ако са емитирани ценни книжа от друг клас за публично или частно пласиране, се описва естеството на тези операции, както и броят, характеристиките и цената на свързаните с тях ценни книжа.	Не е приложимо
Точка 6.4	При допускане до търговия на регулиран пазар — подробна информация за лицата, поели твърд ангажимент да действат като посредници при търгуване на вторичния пазар, като предоставят ликвидност чрез котировки „купува“ и „продава“, както и описание на основните условия на техния ангажимент.	Раздел X, т. 4
Точка 6.5	Подробности за стабилизацията в съответствие с точки 6.5.1—6.6 при допускане до търговия на регулиран пазар, пазар на трета държава, пазар за растеж на МСП или МСТ, когато емитент или акционер, който продава акционерното си участие, е дал право на опция за превишаване	Раздел X, т. 2

	на подписката за предлагане или са предложени други дейности за ценово стабилизиране във връзка с предлагането.	
Точка 6.5.1	Обстоятелството, че може да се предприеме стабилизация, че няма гаранция, че такава може да бъде предприета и че същата може да бъде спряна по всяко време.	Не е приложимо
Точка 6.5.1.1	Обстоятелството, че сделките по стабилизиране целят подкрепа на пазарната цена на ценните книжа в периода на стабилизиране.	Не е приложимо
Точка 6.5.2	Началото и краят на периода, през който може да се осъществи стабилизация.	Не е приложимо
Точка 6.5.3	Самоличността на управляващия стабилизацията, за всяка отделна релевантна юрисдикция, освен ако това не е известно по времето на публикуването.	Не е приложимо
Точка 6.5.4	Фактът, че операциите по стабилизацията могат да доведат до пазарна цена, която е по-висока, отколкото би била иначе преобладаващата цена.	Не е приложимо
Точка 6.5.5	Мястото, на което стабилизирането може да бъде предприето, включително, когато е целесъобразно, наименованията на местата на търговия.	Не е приложимо
Точка 6.6	Записване, превишаващо по размер подписката, и опция „green shoe“: При допускане до търговия на регулиран пазар, пазар за растеж на МСП или МСТ: а) наличие и размер на договореност за превишаване на размера на предлагането и/или опция „green shoe“; б) период на съществуване на договореността за превишаване на размера на предлагането и/или опция „green shoe“; в) всякакви условия за прилагане на договореност за превишаване на размера на предлагането и/или опция „green shoe“.	Раздел X, т. 2
РАЗДЕЛ 7	ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА	
Точка 7.1	Име и адрес на фирмата, на лицето или субекта, предлагащ за продажба ценните книжа, естество на длъжността или друго съществено взаимоотношение, което продаващите лица са имали в рамките на последните три години при емитента или при някой от неговите предшественици или свързани с него лица.	Раздел X, т. 4
Точка 7.2	Броят и класът на ценните книжа, които се предлагат от всеки от продаващите държатели на ценни книжа.	Не е приложимо
Точка 7.3	Когато основен акционер продава ценните книжа се посочва размерът на дяловото му участие преди и непосредствено след емисията.	Не е приложимо
Точка 7.4	По отношение на споразуменията за задържане се предоставя следната информация: а) участващи страни; б) съдържание на споразумението и предвидени в него изключения; в) период на задържане.	Не е приложимо
РАЗДЕЛ 8	РАЗХОДИ ПО ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО	
Точка 8.1	Общи нетни постъпления и оценка на общите разходи по емисията/предлагането.	Раздел X, т. 6
РАЗДЕЛ 9	РАЗВОДНЯВАНЕ	

Точка 9.1	Сравнение между: а)участието в акционерния капитал и правата на глас на съществуващите акционери преди и след увеличението на капитала вследствие на публичното предлагане, като се допуска, че съществуващите акционери не записват нови акции; б)нетната стойност на активите на акция към датата на последния счетоводен баланс преди публичното предлагане (при продажба и/или увеличение на капитала) и цената „продава“ за акция в рамките на публичното предлагане.	Раздел X, т. 5
Точка 9.2	Когато независимо от това дали съществуващите акционери ще се възползват от правото си на записване, техният акционерен капитал ще бъде разводнен, тъй като част от съответната емисия на акции е запазена само за определени инвеститори (напр. институционално пласиране, обвързано с предлагане на акционерите), това разводняване се представя все едно, че те са се възползвали от това си право (в допълнение към ситуацията по точка 9.1, при която не са).	Раздел X, т. 5
РАЗДЕЛ 10	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	
Точка 10.1	Ако в документа за ценни книжа са посочени консултанти във връзка с дадена емисия — декларация за това в какво качество са действали.	Раздел XI, т. 9
Точка 10.2	Посочва се дали в документа за ценни книжа има друга одитирана или прегледана от регистрирани одитори информация, за която одиторите са изготвили доклад. Копие на доклада или с разрешението на компетентния орган — негово резюме.	Раздел XI, т. 9

I. РЕЗЮМЕ

РАЗДЕЛ А: ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

1. Наименованието и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа

Предмет на настоящото публично предлагане са обикновени, поименни, безналични акции от капитала на “Риъл Булланд” АД с ISIN BG1100006136.

2. Идентификационни данни за Емитента

Емитент е “Риъл Булланд” АД, ЕИК: 202442058, акционерно дружество, учредено съгласно законите на Република България

Идентификационен код на правен субект (ИКПС) на Емитента: 5299003CB8BB7MD5Y566

Данни за контакт: Адрес: гр. София 1164, район Лозенец, площад Йоан Павел Втори №1, Офис център България 2000, ет. 1, ап. ОФИС1, тел. : 02/421 9517, e-mail: office@realbulland.eu

3. Компетентен орган

Компетентен орган, който одобрява Проспекта, е Комисия за финансов надзор, 1000 София, ул. Будапеща 16, тел. : 0800 40 444, email: delovodstvo@fsc.bg

4. Дата на одобряване на проспекта

Настоящият проспект е одобрен с Решение №/....., 2020 г. на Комисията за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129. Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента, предмет на настоящият Проспект.

5. Предупреждения

Резюмето следва да се схваща като въведение към Проспекта.

Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия проспект от страна на инвеститора.

Инвеститорът може да загуби целия инвестиран капитал или част от него.

Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в Проспекта, ищецът инвеститор може, съгласно националното право, да трябва да отговаря за разносните във връзка с превода на проспекта преди да започне съдебното производство.

Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на Проспекта, или когато — разгледано заедно с останалите части на проспекта — не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в тези ценни книжа.

РАЗДЕЛ Б: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

6. Кой е Емитент на ценните книжа?

6.1. Седалище, правна форма, ИКПС, правото, съгласно което емитентът упражнява дейността си, и държавата на учредяване

Емитент на ценните книжа е „Риъл Булланд“ АД, ЕИК: 202442058, акционерно дружество, учредено и упражняващо дейност съгласно законите на Република България, с Идентификационен код на правен субект: 5299003CB8BB7MD5Y566.

6.2. Основна дейност на Емитента

Дружеството има за предмет на дейност — покупка на недвижими имоти и вещни права върху тях с цел отдаването им под наем, лизинг, аренда или продажбата им.

6.3. Основни акционери

Лица, притежаващи над 5% от акциите с право на глас от капитала на Емитента, към датата на 26.02.2020 г. са:

	Име	Брой акции	Процент от капитала	Начин на притежаване
1.	ДФ ПРОГРЕС	204 420	08.18%	Пряко
2.	ДФ СТРАТЕГИЯ	280 150	11.21%	Пряко
3.	ДФ ИНВЕСТ КЛАСИК	64 490	2.58%	Пряко
	ДФ ИНВЕСТ АКТИВ	350 000	14.00%	Пряко
4.	ДФ ЮГ МАРКЕТ МАКСИМУМ	200 600	8.02%	Пряко
5.	УПФ ТОПЛИНА	160 000	6.40%	Пряко
6.	ДПФ ТОПЛИНА	143 000	5.72%	Пряко
7.	ППФ ТОПЛИНА	155 000	6.20%	Пряко
8.	УД Компас Инвест АД	504 570	20.19%	Непряко в качеството му на управляващо дружеството чрез ДФ Стратегия, ДФ Прогрес и ДФ Евростабилност
9.	УД Инвест Фонд Мениджмънт АД	414 490	16.58%	непряко в качеството му на управляващо дружеството на чрез ДФ Инвест Класик и ДФ Инвест Актив
10.	ПОД Топлина	458 000	18.32%	непряко в качеството му на пенсионно осигурително дружество, управляващо ДПФ Топлина, ППФ Топлина, УПФ Топлина
11.	ПОД Бъдеще	180 000	7,21%	Непряко в качеството му на пенсионно осигурително дружество, управляващо ДПФ Бъдеще, ППФ Бъдеще, УПФ Бъдеще
12.	УД Актива Асет Мениджмънт АД	220 000	8,80%	Пряко - 0.8%, Непряко – 8% в качеството му на управляващо дружество, управляващо ДФ Актива Балансиран фонд и ДФ Актива Високодоходен фонд
13.	ЕФ Асет Мениджмънт АД	155 000	6,20%	Непряко в качеството му на управляващо дружество, управляващо ДФ ЕФ Принципал и ДФ ЕФ Репид
14.	УД Юг Маркет Фонд Мениджмънт	200 600	8.02%	Непряко в качеството му на управляващо дружеството ДФ ЮГ МАРКЕТ МАКСИМУМ

Източник: "Риъл Булленд" АД

Няма лице, което да упражнява контрол върху Емитента.

6.4. Съвет на директорите

Съветът на директорите на „Риъл Булленд“ АД се състои от следните четири физически лица: Пеци Дечев Пецев (Председател на Съвета на директорите), Валентин Георгиев Стоилов (Изпълнителен директор), Ивайло Димитров Иванов (член на Съвета на директорите), Михаела Бориславова Михова (независим член на Съвета на директорите). Мандатът на настоящия Съвет на директорите изтича на 12 май 2021 г.

Служебният адрес на всички членове на Съвета на директорите е: гр. София 1164, площад Йоан Павел Втори № 1, Офис център България 2000, ет. 1, ап. ОФИС1.

6.5. Законово определени одитори

Годишните отчети на „Риъл Булленд“ АД за 2016 г. са заверени от „БДО България“ ООД, специализирано одиторско предприятие рег. № 016 в ИДЕС, ЕИК 831255576, със седалище и адрес на управление: гр. София 1404, бул. "България" № 51Б, ет. 4. Ключовият одитор, отговорен и извършил одита на годишните финансови отчети за 2016 г., е Стоянка Йорданова Апостолова, дипломиран експерт-счетоводител, Рег № 0046 в ИДЕС, със служебен адрес: гр. София 1404, бул. "България" № 51 Б, ет.4.

Годишните отчети на „Риъл Булленд“ АД за 2017 г. и 2018 г. са заверени от „РСМ БГ“ ЕООД, специализирано одиторско дружество, рег. № 0173 в ИДЕС, ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. Хан Омуртаг № 8 и адрес за кореспонденция: гр. София 1142, ул. "Фритьоф Нансен" № 9, ет.7. Ключовият одитор, отговорен и извършил одита на годишните финансови

отчети за 2017 г. и 2018 г., е Мариана Петрова Михайлова, дипломиран експерт-счетоводител, рег. № 0203 в ИДЕС, със служебен адрес: гр. София 1142, бул. "Фритьоф Нансен" № 9, ет.7.

7. Каква е основната финансова информация относно Емитента?

7.1. Основна финансова информация

Основни финансови показатели	2016	2017	2018	2019
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Съвкупни приходи	51	48	54	55
Оперативна печалба/(загуба) за периода	(60)	(50)	(75)	(92)
Нетна печалба/(загуба) за периода	(19)	(51)	(76)	(93)
Общо активи	2 411	2 365	2 285	2 193
Общо собствен капитал	2 408	2 357	2 281	2 188
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(678)	(13)	(90)	127
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(100)	4	(287)	(291)
Нетни парични потоци от финансова дейност	-	-	-	-

* Съвкупни приходи включва финансови и нефинансови приходи.

Източник: "Риъл Булленд" АД – Одитирани годишни финансови отчети за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и неаудирани годишни отчети за 2019 г.

7.2. Забележки в одитния доклад, свързани с финансовата информация за минали периоди

Годишните финансови отчети на „Риъл Булленд“ АД за 2016 г., 2017 г., и 2018 г. са заверени от одиторите на Дружеството с нееквалифицирано мнение. Докладът на одитора на финансовите отчети за 2016 г. съдържа параграф „Обръщане на мнение“. Финансовите отчети за 2019 г. са неаудирани.

8. Кои са основните рискове, характерни за емитента?

8.1. Риск, свързан с възможността дружеството да продължи да бъде декапитализирано

Общият собствен капитал на „Риъл Булленд“ АД е под размера на регистрирания му капитал. Причината за това е натрупването счетоводна загуба при липсата на Фонд Резервен, В този случай Търговския закон, предвижда възможност дружеството да бъде ликвидирено с решение на съда по искане на прокурор, Докато Дружеството не предприеме необходимите стъпки да коригира настоящата ситуация изпълнявайки предвидение в закона мерки, съществува значителен риск дейността на дружеството да бъде ликвидирена и самото то да бъде прекратено по съдебен път.

8.2. Рискове, свързани с липсата на положителни парични потоци

Дружеството обичайно генерира отрицателни нетни парични потоци, породени от оперативните му разходи и извършваните инвестиции в недвижими имоти. Съществува висок риск, ако тази тенденция продължи, да се наложи Дружеството да прибегне до набиране на външно финансиране, което би генерирало допълнителни разходи, или спешна продажба на активи, което пък би могло да доведе до реализирани загуби, ако се осъществи при неизгодни за емитента ценови условия.

8.3. Риск от намаление на пазарните цени на недвижимите имоти

Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти носи риск за Дружеството, доколкото инвестиционния му портфейл се преоценява текущо всяка година, като основен използван метод е методът на пазарните аналози. Евентуален значим спад на цените на инвестиционните имоти в портфейла на „Риъл Булленд“ АД би довело до реализиране на значителна загуба, което ще се отрази негативно и на размера на общия собствен капитал на Дружеството.

8.4. Риск от намаление на равнището на наемите/арендите

Намаление на средните нива на наемите в страната или в региона, в който Дружеството оперира, може да окаже негативно влияние върху приходите, които дружеството реализира от наем/аренда на собствените си инвестиционни имоти, и неговата рентабилност и капиталова позиция.

8.5. Рискове при отдаването под наем

Дружеството може да бъде изложено на риск от недостатъчна заетост на притежаваните от него земеделски земи, забава при отдаването под наем или отдаването им при по-малко изгодни условия от първоначално предвиджаните. Това от своя страна ще има негативен ефект върху приходите от наеми и генерирани от Дружеството, а оттам – и на цялостната му рентабилност.

8.6. Ниска ликвидност на инвестициите в недвижими имоти

За инвестициите в недвижими имоти (като земеделски земи) е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност, имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това ще бъдат ограничени възможностите на Дружеството да извършва бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на промени в икономическите и други условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване. Проявлението на този риск би могло да доведе до ликвидни затруднения за дружеството и/или влошаване на неговата рентабилност.

8.7. Оперативен риск

Това е рискът от нелоялно или неетично поведение на служителите на Дружеството или членовете на неговия Съвет на директорите. В тази връзка недобросъвестното изпълнение или неизпълнението на договорните задължения от страна на тези лица може да окаже негативно влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството.

РАЗДЕЛ В: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

9. Кои са основните характеристики на ценните книжа?

9.1. Вид, клас, ISIN

Ценните книжа, предмет на настоящото публично предлагане, са обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на „Риъл Булленд“ АД, ISIN: BG1100006136.

9.2. Валута, единична номинална стойност, обща номинална стойност, брой на емитираните ценни книжа и срок на ценните книжа

Ценните книжа се издават в български лева. Предмет на публично предлагане са 5 000 000 бр. обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на „Риъл Булленд“ АД с номинал 1 (един) лев всяка и емисионна стойност от 1 (един) лев всяка. Общата номинална стойност на предложените за записване акции е 5 000 000 лв. Акциите на Дружеството не са ограничени със срок.

9.3. Правата, материализирани в ценните книжа

Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си – право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

9.4. Ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежеспособност

Обикновената акция на Дружеството дава право на ликвидационен дял, пропорционален с номиналната стойност на акцията. Това право е условно – то възниква и може да бъде упражнено, само в случай че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество.

9.5. Ограничения за свободното прехвърляне на ценните книжа

Издадените от „Риъл Булленд“ АД акции се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им и по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Правилникът на „Централен депозитар“ АД (ЦД) и Правилата на БФБ. Търговията с акции на Дружеството на регулиран пазар ще се извършва на БФБ чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на БФБ. Инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане на негов клиент, ако клиентът, съответно неговият пълномощник, откаже да подаде декларация по чл. 35, ал. 1 от Наредба № 38, или декларира, че сделката – предмет на нареждането, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти. Инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждането, ако е декларирано или ако установи, че финансовите инструменти – предмет на нареждане за продажба, са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповед. Тази забрана не се прилага по отношение на заложили финансови инструменти, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложилия кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи или залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

9.6. Политиката по отношение на дивидентите

Съгласно Устава на „Риъл Булленд“ АД решението за разпределение на печалбата на дружеството се взема от редовното годишно Общото събрание на акционерите въз основа на предложението на Съвета на директорите и при спазване на изискванията на чл. 247а и чл. 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон. Като публично дружество „Риъл Булленд“ АД разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени ЗППЦК.

Съгласно чл. 115в, алинея 3. от ЗППЦК, правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата, като се прилагат разпоредбите на член 115б, според който, правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на общото събрание. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на общото събрание дивидент в 60-дневен срок от провеждането му. Изплащането на дивидента се извършва по банков път със съдействието на Централния депозитар АД. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в посочения срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

Не съществуват други ограничения върху разпределянето на дивиденти от страна на „Риъл Булленд“ АД. Дивиденти се изплащат, ако според проверения и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите, 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.

10. Къде ще се търгуват ценните книжа?

След приключване на подписката, вписване на увеличения капитал на Дружеството в Търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар, издадените от Дружеството обикновени акции от увеличението на капитала, ще се предлагат за търговия (вторично публично предлагане) на БФБ АД.

11. Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?

Не

12. Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа?

12.1. Ценови риск

След допускането до регулиран пазар, цената на акциите на „Риъл Булленд“ АД ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на акции на борсата, от финансовите резултати на Дружеството, от оповестените новини и събития. Рискът за акционерите на „Риъл Булленд“ АД се изразява във възможността за реализиране на загуби вследствие на колебанията в цените на акциите. Тези колебания могат да бъдат резки и дългосрочни.

12.2. Ликвиден риск

Ликвидният риск за инвеститорите се изразява в несигурността за наличието на активно пазарно търсене на акциите на „Риъл Булленд“ АД през определен период от време. Наблюдаваната ликвидност при акциите на Дружеството, които се търгуват на Алтернативен пазар на БФБ, е ниска през последните години. При липса на активна търговия и слаб интерес към акциите на Дружеството цената им може да се понижи, а акционерите да реализират загуби.

12.3. Риск, породен от липса на гаранция за разпределяне на дивиденти

Изплащането на дивидент зависи от финансовото състояние на Дружеството, съответно от реализирането на положителен финансов резултат от дейността. Дивидентната политика зависи от редица други фактори, сред които и необходимостта на Дружеството да финансира растежа си. Липсата на дивидент би лишила инвеститорите от източник на доходност върху направената от тях инвестиция. Поради реализираните загуби, Дружеството не е разпределяло дивидент през последните три години.

12.4. Риск от разводняване при последващо издаване на нови акции

„Риъл Булленд“ АД може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съществуващите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции, което ще доведе до „разводняване“ на текущото им участие в „Риъл Булленд“ АД, т.е. техният дял в капитала на Дружеството ще се намали.

12.5. Риск значителни сделки с акции на Дружеството да повлияят на тяхната пазарна цена

Ако значителен брой от акциите се предложат за продажба, борсовата цена на акциите може да се понижи. Продажби на допълнителни акции на борсовия пазар след предлагането могат неблагоприятно да засегнат пазарната цена на акциите. Очакването, че такива значителни продажби могат да настъпят, може да се отрази неблагоприятно на пазарната цена на акциите.

12.6. Риск от възможността Дружеството да продължи да бъде декапитализирано

Докато Дружеството е в състояние на т.нар. „техническа декапитализация“ то може да бъде ликвидирано по искане на прокурор с решение на съда, и това създава риск за държателите на ценните книжа след приключване на процеса по ликвидация, да получат по-малка сума, от номинала на притежаваните от тях акции, включително да загубят пълния размер на инвестицията си.

РАЗДЕЛ Г: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И/ИЛИ ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР.

13. При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?

Условията, на които е подчинено публичното предлагане на акциите от емисията от увеличението на капитала на „Риъл Булленд“ АД, са нормативно регламентирани в ЗППЦК, Наредба № 2 на Комисията за Финансов Надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация, Наредба № 38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Правилата на БФБ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД. Съгласно чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК при увеличаване на капитала на публично дружество чрез издаване на нови акции се издават права.

На основание чл. 112б, ал. 2 ЗППЦК и тъй като решението за увеличение се взема от управителния орган, право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на публикуване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК. В срок до три работни дни от изтичането на 7-дневния срок по предходното изречение „Централен депозитар“ АД открива сметки за права на лицата по предходното изречение въз основа на данните от книгата на акционерите. Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право. 1 (едно) право дава възможност за записване на 2 (две) нови акции. След издаването на правата всяко лице може да придобие права в периода за тяхното прехвърляне/търговия и при провеждането на явния аукцион; всяко упражнено право дават възможност за записване две нови акции, по емисионна стойност 1 лев всяка. Всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по 2 (две). Правата се прехвърлят в срока за прехвърляне, определен по-долу в настоящия документ. След потвърждаването на настоящия проспект за публично предлагане на акции от КФН, Съветът на директорите на „Риъл Булленд“ АД публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение на проспекта за публично предлагане на акции, мястото, времето и начина на запознаване с проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. Съобразно чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК съобщението се публикува на интернет страницата www.infostock.bg и на интернет страниците на „Риъл Булленд“ АД и на упълномощения инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, най-малко 7 (седем) дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записването на акциите.

Новите акции ще бъдат предложени публично единствено в Република България. Адресати на предлаганите нови акции са всички местни и чуждестранни лица, освен в случаите, когато това ще представлява нарушение на приложимите закони. Всички инвеститори могат при равни условия да участват в увеличаването на капитала на Дружеството, като закупят права в срока за тяхното прехвърляне/търговия на права и ги упражнят, като запишат акции срещу тях в рамките на определените срокове.

Лицата, които желаят да запишат акции от увеличението подават своите заявки чрез лицензираните инвестиционни посредници всеки работен ден от срока на подписката от 9:00 до 17:00 часа, или в съответното работно време на всеки инвестиционен посредник, ако е различно от посоченото, но не по-късно от 17:00 часа на последния ден от срока на подписката.

Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на „Риъл Булленд“ АД, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК. Набирателната

сметка трябва да бъде заверена с дължимата сума от лицето, записващо акциите, най-късно до крайния срок за записване на акциите.

Очакван график на предлагането

Дата на публикуване на Проспекта	13.03.2020
Дата на оповестяване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК в на интернет страницата www.infostock.bg , както и на интернет страниците на емитента и на упълномощения инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД	13.03.2020
Дата, след която закупилите нови акции няма да получат права (ex-Rights Date)	20.03.2020
Начална дата на подписката (търговията с права)	25.03.2020
Крайна дата за сключване на сделки с права на БФБ	08.04.2020
Крайна дата на прехвърляне на правата	10.04.2020
Явен аукцион за неизползваните права	21.04.2020
Крайна дата на подписката и последна дата за плащане	07.05.2020
Регистрация на емисиата нови акции в ЦД и на увеличението в ТР	21.05.2020
Начало на търговия с новите акции на БФБ	11.06.2020

Определянето на тези дати се основава на допускането, че: (1) сроковете по графика се спазват без забава; и

(2) процедурите при съответните институции ще протекат в най-кратки срокове съобразно практиката им. Точната дата може да бъде преди или след посочената дата.

Прогнозният размер на общите разходи по емисиата възлизат на 14 218.00 лв., като те са за сметка на Дружеството. Няма разходи, свързани с предлагането, които да са начислявани от Емитента на инвеститорите.

Не се очаква разводняване на капитала, произтичащо от настоящото предлагане, доколкото емисионната стойност на новите акции (1 лв.) е по-висока от текущата балансова стойност на акциите на Дружеството (0.88 лв.).

Увеличението на капитала ще има разводняващ ефект върху дела от капитала на една стара акция. В случай, че бъде записан пълният размер на предложените акции (5 000 000 бр.), делът на една акция в капитала на Дружеството ще падне от 0.00004% до 0.00001%. Ако бъде записан само минималният размер, при който емисиата ще се счита за успешна (1 000 000 бр. акции), делът на една акция в капитала на Дружеството ще падне от 0.00004% до 0.00003%.

14. Кой е предложителят и/или кое е лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия?

Предложител на акциите, обект на настоящото публично предлагане, е „Риъл Булленд“ АД

15. Защо е съставен този проспект?

Очакваните брутни постъпления за Емитента, в случай че емисиата бъде записана в пълния предложен размер, са в размер на 5 000 000 лв., а нетните постъпления (след приспадане на разходите по емисиата, които са с фиксиран характер) се очаква да бъдат в размер на 4 985 782. В случай че бъде записан само минималният брой акции, при който емисиата ще се счита за успешна (1 000 000 бр. акции с номинална и емисионна стойност от 1 лв.), Емитентът ще получи нетни приходи от емисиата в размер на 985 782 лв.

Целта на настоящото публично предлагане е „Риъл Булленд“ АД да набере средства, които Дружеството да инвестира в разширение на инвестиционния си портфейл от земеделски земи.

Предлагането на ценните книжа не е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент.

На Емитента на ценните книжа не са известни конфликти на интереси, свързани с предлагането.

II. ИДЕНТИФИКАЦИОННИ ДАННИ НА ДИРЕКТОРИТЕ, ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ

1. СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

„Риъл Булленд“ АД (наричано по-нататък в настоящия Проспект също „Дружеството“ или „Емитентът“) е учредено и регистрирано като акционерно дружество, съгласно законодателството на Република България.

Съгласно устава си, Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съветът на директорите на Дружеството се състои от три до пет физически и/или юридически лица. Съветът на директорите може да овласти един или няколко от своите членове – изпълнителни членове, които да представляват заедно и/или поотделно Дружеството в съответствие с решението за овластяването им.

Служебният адрес на всички членове на Съвета на директорите е: гр. София 1164, площад Йоан Павел Втори № 1, Офис център България 2000, ет. 1, ап. ОФИС1.

Членовете на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД са: Пеци Дечев Пецев (Председател на Съвета на директорите), Валентин Георгиев Стоилов (Изпълнителен Директор), Ивайло Димитров Иванов и Михаела Бориславова Михова.

Настоящият състав на членовете е с мандат до 12.05.2021 г.

2. ОДИТОРИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Годишните отчети на „Риъл Булленд“ АД за 2016 г. са заверени от „БДО България“ ООД, специализирано одиторско предприятие, ЕИК 831255576, със седалище и адрес на управление: гр. София 1404, бул. "България" № 51Б, ет. 4, представлявано заедно и поотделно от управителите си Стоянка Йорданова Апостолова, Недялко Божидаков Апостолов и Цветана Славова Стефанина. Ключовият одитор, отговорен и извършил одита на годишните финансови отчети за 2016 г., е Стоянка Йорданова Апостолова, дипломиран експерт-счетоводител, диплом № 0046, със служебен адрес: гр. София 1404, бул. „България" № 51 Б, ет.4.

Одиторско дружество „БДО България“ ООД, рег. № 016 в ИДЕС и Стоянка Йорданова Апостолова, рег. № 0046, са членове на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), който е професионалният орган на дипломираните експерт-счетоводители в Република България.

Годишните отчети на „Риъл Булленд“ АД за 2017 г. и 2018 г. са заверени от „РСМ БГ“ ЕООД, специализирано одиторско дружество с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. Хан Омуртаг № 8 и адрес за кореспонденция: гр. София 1142, ул. "Фритьоф Нансен" № 9, ет.7, представлявано заедно и поотделно от управителите си Мариана Петрова Михайлова и Владислав Руменов Михайлов. Ключовият одитор, отговорен и извършил одита на годишните финансови отчети за 2017 г. и 2018 г., е Мариана Петрова Михайлова, дипломиран експерт-счетоводител, диплом № 0203, със служебен адрес: гр. София 1142, бул. "Фритьоф Нансен" № 9, ет.7.

Одиторско дружество „РСМ БГ“ ЕООД с рег. № 173 в ИДЕС и Мариана Петрова Михайлова с рег. № 0203, са членове на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), който е професионалният орган на дипломираните експерт-счетоводители в Република България.

Дружеството провежда задължително избор на одиторско предприятие за външен одит не по-рядко от веднъж на три години, следвайки насоките за добро корпоративно управление, като оценява подадените оферти на база опит и репутация на одитора, както и ценови параметри на подадената оферта. Следвайки тази политика, Дружеството е взело решение за избор на „РСМ БГ“ ЕООД като нов одитор за финансовите години 2017, 2018 и 2019. Дружеството ще извърши подбор на нов одитор за 2020 година през първото тримесечие на 2020 година, като може да избере да продължи работа с настоящия външен одитор след оценка на получените оферти.

3. ОТГОВОРНОСТ НА ЛИЦАТА, УЧАСТВАЩИ В ИЗГОТВЯНЕТО НА ПРОСПЕКТА И ОДИТА НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Членовете на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект, съответно за цялата информация в него. Съставителят на финансовите отчети на Емитента за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и 2019 г., отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети. Регистрираният одитор на Дружеството за 2016 г. „БДО България“ ООД и регистрираният одитор за 2017 г. и 2018 г. – „РСМ БГ“ ЕООД, отговарят за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

Отговорни за изготвянето и информацията в настоящия Проспект, изготвен като единен документ съгласно Приложение 1 и Приложение 11 на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 (Проспекта,) са:

- Мартин Радосветов Петров – изпълнителен директор на ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД
- Валентин Георгиев Стоилов – изпълнителен директор на „Риъл Булленд“ АД
- Мария Кирилова Николова – съставител на финансовите отчети на „Риъл Булленд“ АД за 2016 г., 2017 г., 2018 г. и 2019 г.

Горепосочените лица, отговарящи за изготвянето и информацията в Проспекта в съответствие с изискванията на Приложение 1 и Приложение 11 от Делегиран регламент (ЕС) 2019/980, с подписа си в края на настоящия документ декларират, че доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в Проспекта, съответства на фактите и че в Проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.

III. СТАТИСТИКА ОТНОСНО ПРЕДЛАГАНЕТО И ПРОГНОЗЕН ГРАФИК

1. СТАТИСТИКА ОТНОСНО ПРЕДЛАГАНЕТО

Условията, на които е подчинено публичното предлагане на акциите от емисията от увеличението на капитала на „Риъл Булленд“ АД, са нормативно регламентирани в ЗППЦК, Наредба № 2 на Комисията за Финансов Надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация, Наредба № 38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Правилата на БФБ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД.

Предмет на публично предлагане са 5 000 000 бр. обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на „Риъл Булленд“ АД с номинал 1 (един) лев всяка и емисионна стойност от 1 (един) лев всяка.

Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си – право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 1 000 000 бр. акции с номинална и емисионна стойност от 1 лв. всяка, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции.

Очакваните разходи и нетни постъпления, свързани с настоящата емисия, са посочени в раздел X, т. 6 („Разноски във връзка с емисията“).

Разходите, свързани със закупуването на правата и записването на акциите на „Риъл Булленд“ АД, които се поемат от инвеститорите за тяхна сметка са: разходите за такси и комисиони на инвестиционния посредник, разплащателните институции, „Българска фондова борса“ АД, „Централен депозитар“ АД.

Не е възможно отклонение над горната граница на заявления за набиране капитал. Не се предвижда възможност за намаляване или увеличаване на броя предлагани акции.

След приключване на подписката, вписване на увеличения капитал на Дружеството в Търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар, издадените от Дружеството обикновени акции от увеличението на капитала, ще се предлагат за търговия (вторично публично предлагане) на БФБ АД.

Международният номер за идентификация на акциите на „Риъл Булленд“ АД (ISIN код) е: BG1100006136.

Емитираните до момента от „Риъл Булленд“ АД акции, както и акциите от увеличението на капитала на Дружеството, за което е изготвен този документ, се издават съгласно българското законодателство.

Законът за публичното предлагане на ценни книжа изисква акциите, издадени от публично дружество, да бъдат поименни и безналични. Издаването и прехвърлянето на акциите на Дружеството има действие от вписване на издаването, съответно прехвърлянето им в „Централен Депозитар“ АД, който е българският национален регистър за безналични ценни книжа.

Книгата на акционерите на „Риъл Булленд“ АД се води от „Централен депозитар“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с издаването на акциите и последващата търговия с тях се уреждат в следните нормативни актове:

- Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- Закон за дружествата със специална инвестиционна цел;
- Закон за пазарите на финансови инструменти;
- Търговски закон;
- Регламент (ЕС) № 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14.06.2017 год.;
- Делегиран регламент (ЕС) 2019/979 980 на Комисията от 14 март 2019 г.
- Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 на Комисията от 14 март 2019 г.
- Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 година;
- Наредба № 2 от 17.09.2003 год. на Комисия за финансов надзор;
- Наредба № 38 от 25.07.2007 год. на Комисия за финансов надзор;
- Правила на „Българска фондова борса“ АД;
- Правилник на „Централен депозитар“ АД;
- Закон за корпоративното подоходно облагане;
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- Валутен закон.

2. МЕТОД И ПРОГНОЗЕН ГРАФИК

Съгласно чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК при увеличаване на капитала на публично дружество чрез издаване на нови акции се издават права. По смисъла на § 1, т. 3 от ЗППЦК правата са ценни книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличение на капитала на публично дружество.

На основание чл. 112б, ал. 2 ЗППЦК и тъй като решението за увеличение се взема от управителния орган, право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на

публикуване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК. В срок до три работни дни от изтичането на 7-дневния срок по предходното изречение „Централен депозитар“ АД открива сметки за права на лицата по предходното изречение въз основа на данните от книгата на акционерите. Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право. 1 (едно) право дава възможност за записване на 2 (две) нови акции. След издаването на правата всяко лице може да придобие права в периода за тяхното прехвърляне/търговия и при провеждането на явния аукцион; всяко упражнено право дават възможност за записване две нови акции, по емисионна стойност 1 лев всяка. Всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по 2 (две). Правата се прехвърлят в срока за прехвърляне, определен по-долу в настоящия документ.

Съотношението между издаваните права и една нова акция е право/акции – 1/2 (едно към две).

Инвестиционен посредник, избран да обслужва увеличението на капитала, е „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Георги С. Раковски“ № 140, ет. 4.

След потвърждаването на настоящия проспект за публично предлагане на акции от КФН, Съветът на директорите на „Риъл Булленд“ АД публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение на проспекта за публично предлагане на акции, мястото, времето и начина на запознаване с проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. Съобразно чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК съобщението се публикува на интернет страницата www.infostock.bg и на интернет страниците на „Риъл Булленд“ АД и на упълномощения инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, най-малко 7 (седем) дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записването на акциите.

МЯСТО И ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТ

Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към упълномощения инвестиционен посредник:

ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД

Адрес: гр. София, ул. Георги С. Раковски № 140, ет.4

Тел.: +359 (02) 988 63 40

Факс: +359 (02) 937 98 77

Е-поща: zaytseva@sis.bg

Лице за контакт: Галина Зайцева

Всеки работен ден от 9,00 до 17,00 часа

Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат и към всеки лицензиран инвестиционен посредник.

СРОК ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВАТА. ПЪРВИ ЕТАП НА ПОДПИСКАТА ЗА НОВИТЕ АКЦИИ.

Начална дата за продажба (търговия) на правата и за записване на нови акции

Това е седмият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на публикацията на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК на интернет страницата www.infostock.bg и на интернет страниците на „Риъл Булленд“ АД и на упълномощения инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, (ако публикациите са в различни дати – седмият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от най-късната от всички дати). Очаква се началната дата на подписката и на борсовата търговия с права да е на или около 25.03.2020г.

КРАЕН СРОК ЗА ПРОДАЖБА НА ПРАВАТА

Крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 14 (четиринадесет) дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата (очаквана дата: 10.04.2020). Съгласно Правилата на Българска фондова борса АД (БФБ) последната дата за търговия с права

на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права (очаквана последна дата за търговия с права на борсата е 08.04.2020).

МЯСТО, УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВАТА

Прехвърлянето на правата посредством тяхната покупко-продажба (търговията с права) се извършва на БФБ АД, Алтернативен пазар, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния инвестиционен посредник, при когото са разкрити сметки за права на съответните клиенти, съответно чрез поръчка за покупка до инвестиционен посредник, член на регулирания пазар. За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на правилника на „Централен депозитар” АД.

Права могат да предлагат за продажба всички притежатели на права, независимо от начина, по който са ги придобили, които са акционери на Дружеството, придобили акции най-късно 7 (седем) дни от датата на публикуване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а ЗППЦК на интернет страницата www.infostock.bg, и на интернет страниците на „Риъл Булленд” АД и на упълномощения инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз” АД, и лица, които са закупили права чрез сделка за покупка на БФБ АД.

Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права, имат право да продадат правата си по посочения ред до края на борсовата сесия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способи до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно Правилника на „Централен депозитар” АД.

ВТОРИ ЕТАП И КРАЙ НА ПОДПИСКАТА

Провеждане на явен аукцион за неупражнените права в срока за продажба (търговия) на правата

На 5-ия работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата (посочен по-горе, очаквана дата: на или около 21.04.2020), „Риъл Булленд” АД, чрез инвестиционния посредник „София Интернешънъл Секюритиз” АД, предлага за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане срока за прехвърляне на правата. „Риъл Булленд” АД ще разпредели сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели.

Сумите, получени от продажбата на правата, се превеждат по специална сметка, открита от „Централен депозитар” АД, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала на „Риъл Булленд” АД в Търговския регистър. Разпределянето на сумите, получени от продажбата на права, както в срока за тяхното прехвърляне, така и при аукциона, се извършва със съдействието на Централния депозитар при условията и по реда на неговия Правилник.

В началото на всеки работен ден по време на подписката Централният депозитар публично оповестява информация за упражнените до края на предходния работен ден права. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до изтичане на крайния срок на подписката, посочен по-долу.

Край на втори етап на подписката (и на подписката като цяло)

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата (очаквана дата: на или около 07.05.2020г.). До изтичане на посочения в предходното изречение краен срок, лицата, придобили права при продажбата на явния аукцион, могат да запишат срещу тях съответния брой нови акции.

Не се допуска записване на нови акции преди посочения начален и след посочения краен срок.

В началото на всеки работен ден по време на подписката „Централен депозитар” АД публично оповестява информацията за упражнените до края на предходния ден права.

Таблица № 1: Очакван график на предлагането

Дата на публикуване на Проспекта	13.03.2020
Дата на оповестяване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК в на интернет страницата www.infostock.bg , както и на интернет страниците на емитента и на упълномощения инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз” АД	13.03.2020
Дата, след която закупилите нови акции няма да получат права (ex-Rights Date)	20.03.2020
Начална дата на подписката (търговията с права)	25.03.2020
Крайна дата за сключване на сделки с права на БФБ	08.04.2020
Крайна дата на прехвърляне на правата	10.04.2020
Явен аукцион за неизползваните права	21.04.2020
Крайна дата на подписката и последна дата за плащане	07.05.2020
Регистрация на емисията нови акции в ЦД и на увеличението в ТР	21.05.2020
Начало на търговия с новите акции на БФБ	11.06.2020

Определянето на тези дати се основава на допускането, че: (1) сроковете по графика се спазват без забава; и

(2) процедурите при съответните институции ще протекат в най-кратки срокове съобразно практиката им. Точната дата може да бъде преди или след посочената дата.

ВЪЗМОЖНОСТ ЗА УДЪЛЖАВАНЕ НА СРОКОВЕТЕ ЗА ПРЕДЛАГАНЕ НА ПРАВАТА И АКЦИИТЕ

Разпоредбата на чл. 84, ал. 1 и 2 от ЗППЦК предвижда принципната възможност срокът на подписката да бъде удължен еднократно до 60 дни, като се внесат съответните поправки в проспекта и се уведоми КФН, както и като се обяви удължаването на срока по местата на подписката и в средствата за масово осведомяване. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката.

ВЪЗМОЖНОСТ ЗА ПРЕДСРОЧНО ПРИКЛЮЧВАНЕ НА ПОДПИСКАТА

Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на подписката, Дружеството уведомява КФН в срок 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК) и предприема необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър, а след това – за регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар и БФБ.

Ако до крайния срок на подписката не бъдат записани всички акции, но бъдат записани и платени най-малко 1 000 000 нови акции, капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции и новата емисия в този размер се регистрира в „Централен депозитар” АД, КФН и на „БФБ” АД.

IV. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

1. ПОДБРАНИ ФИНАНСОВИ ДАННИ

„Риъл Булленд“ АД не притежава дялове в други дружества и съответно не изготвя отчети на консолидирана база. Финансовите отчети за последните три финансови години не са били преработвани.

Таблица № 2: Основни финансови показатели на „Риъл Булленд“ АД за последните 4 години

Основни финансови показатели	2016	2017	2018	2019
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Съвкупни приходи	51	48	54	55
Оперативна печалба/(загуба) за периода	(60)	(50)	(75)	(92)
Нетна печалба/(загуба) за периода	(19)	(51)	(76)	(93)
Общо активи	2 411	2 365	2 285	2 193
Общо собствен капитал	2 408	2 357	2 281	2 188
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(678)	(13)	(90)	127
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(100)	4	(287)	(291)
Нетни парични потоци от финансова дейност	-	-	-	-

* Съвкупни приходи включва финансови и нефинансови приходи.

Източник: „Риъл Булленд“ АД – Одитирани годишни финансови отчети за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и неаудирани годишни отчети за 2019 г.

2. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНОСТ

Таблицата по-долу представя данните за капитализацията и задлъжнялостта на „Риъл Булленд“ АД за последните четири финансови години.

Таблица № 3: Капитализация и задлъжнялост

	хил. лв.	2016	2017	2018	2019
Основен капитал		2 500	2 500	2 500	2 500
Неразпределена печалба/(Натрупана загуба)		(92)	(143)	(219)	(312)
Общо собствен капитал		2 408	2 357	2 281	2 188
Нетекущи задължения		-	-	-	-
Текущи задължения		3	8	4	5
Общо задължения		3	8	4	5

Източник: „Риъл Булленд“ АД – Одитирани годишни финансови отчети за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и неаудирани годишни отчети за 2019 г.

Регистрираният капитал на „Риъл Булленд“ АД е в размер на 2 500 000 лв., разпределен в 2 500 000 бр. обикновени, поименни, безналични акции с номинал 1 лев. Общият капитал на „Риъл Булленд“ АД към 31 декември 2019 г. възлиза на 2 188 хил. лв., като по-ниската му стойност се дължи на натрупаните през предходните години загуби.

Дружеството не използва банково или друг вид финансиране. Единствените задължения на Дружеството са краткосрочните задължения, които към края на 2019 г. възлизат на 5 хил. лв. и включват задължения към клиенти и доставчици (3 хил. лв.) и данъчни задължения (2 хил. лв.).

Тези задължения са необезпечени и негарантирани.

Дружеството не е предоставяло гаранция по чужди задължения (няма косвена задлъжнялост).

3. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОБОРОТНИЯ КАПИТАЛ

Валентин Георгиев Стоилов, в качеството му на изпълнителен директор и представляващ „Риъл Булленд“ АД, с подписа си в края на настоящия Проспект, декларира, че по негово мнение, оборотният капитал е достатъчен за настоящите нужди на Емитента.

4. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА

Очакваните брутни постъпления за Емитента, в случай че емисията бъде записана в пълния предложен размер, са в размер на 5 000 000 лв., а нетните постъпления (след приспадане на разходите по емисията, които са с фиксиран характер) се очаква да бъдат в размер на 4 985 782 лв. В случай че бъде записан само минималният брой акции, при който емисията ще се счита за успешна (1 000 000 бр. акции с номинална и емисионна стойност от 1 лв.), Емитентът ще получи нетни приходи от емисията в размер на 985 782 лв.

Целта на настоящото публично предлагане е „Риъл Булленд“ АД да набере средства, които да инвестира в увеличение на портфейла си от недвижими имоти. Набраните средства ще бъдат инвестирани в разширение на инвестиционния портфейл на Дружеството от земеделски земи. През 2018 година Дружеството е възобновило инвестиционната си дейност, закупувайки през декември 2018 г. близо 260 дка земеделски земи в няколко общини на област Ямбол. В тази връзка Мениджмънтът на Дружеството смята, че в региона има добър потенциал за сключване на сделки за покупко- продажба, които да реализират добра доходност за Дружеството и по тази причина смята за използва средствата, набрани от публичното предлагане, за допълнителни инвестиции в земеделски земи в тези области.

Освен придобиването на инвестиционни имоти при атрактивна доходност, целта на „Риъл Булленд“ АД е да се възползва от възможностите за комасация на земите в регионите, където инвестира, и така да увеличи стойността на инвестициите си. Част от набраните средства от настоящото предлагане ще бъдат използвани, когато обстоятелствата го позволяват, за покриване на разходи, свързани с присъединяването на имотите към съществуващата инфраструктура или вкарването им в регулация, което също би повишило стойността им и би спомогнало за реализирането на положителна инвестиционна доходност за Дружеството.

„Риъл Булленд“ АД ще извършва инвестиционни проучвания и в други региони на страната и може да закупи инвестиционни имоти – земеделски земи в региони, в които Дружеството досега не е имало присъствие. Всички инвестиции ще бъдат извършвани при съобразяване с установената инвестиционна политика на Дружеството.

Дружеството смята да използва всички средства, набрани от настоящата емисия ценни книжа за финансиране на гореописаните инвестиционни планове, което се отнася както за случай, в който цялата емисия е записана и е набран пълният размер от 5 000 000 лв., така и ако емисията е частично записана, но успешна. Във втория случай планове на Емитента ще бъдат реализирани в съответния по-малък размер.

5. РИСКОВИ ФАКТОРИ

5.1. Рискови фактори, специфични за емитента

5.1.1 Рискове, свързани с финансовото състояние на емитента

Риск, свързан с възможността дружеството да продължи да бъде декапитализирано

Както е видно от представената по-нататък в Настоящия проспект информация, общият собствен капитал на „Риъл Булленд“ АД е под размера на регистрирания му капитал. Причината за това е натрупването счетоводна загуба при липсата на Фонд Резервен, независимо от това, че Дружеството няма значителни задължения към трети лица, или т. нар. „техническа декапитализация“, а капиталовата адекватност на дружеството и ликвидността му не поставят под съмнение изпълнението на задълженията му към трети страни в пълен размер и в срок.

Съгласно Търговския закон, по силата на чл. 252 във връзка с чл. 247а алинея 2, когато нетната стойност на активите на акционерно дружество спадне под размера на вписания капитал, в срок от една година общото събрание следва да вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване, и в противен случай дружеството се прекратява по реда на чл. 252, алинея 1, точка 4 с решение на съда по седалището по иск на прокурора.

В този смисъл, докато Дружеството не предприеме необходимите стъпки да коригира настоящата ситуация изпълнявайки предвидение в закона мерки, съществува значителен риск дейността на Дружеството да бъде

ликвидирана и самото то да бъде прекратено по съдебен път. По тази причина значимостта на този риск може да бъде определена като висока.

Рискове, свързани с липсата на положителни парични потоци

Както е видно от представената по-нататък в Проспекта финансова информация, Дружеството обичайно генерира отрицателни нетни парични потоци, породени от оперативните му разходи и извършваните инвестиции в недвижими имоти. Това от своя страна води до постепенен спад в разполагаемите парични средства. Съществува висок риск, ако тази тенденция продължи, да се наложи Дружеството да прибегне до набиране на външно финансиране, което би генерирало допълнителни разходи, или спешна продажба на активи, което пък би могло да доведе до реализирани загуби, ако се осъществи при неизгодни за емитента ценови условия. По тази причина значимостта на този риск може да бъде определена като висока.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност Дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от клиентите му (наематели/арендатори) да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си. От своя страна, ефектът от подобно събитие би бил негативен за ликвидната позиция на самото Дружество. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта редовно се прави преглед по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията от клиентите. Предвид това, значимостта на този риск би могла да бъде определена като средна.

5.1.2. Рискове, свързани със стопанската дейност на емитента и с отрасъла

Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти

Оперативните и финансовите резултати на „Риъл Булленд“ АД са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който Дружеството оперира. Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на притежаваните от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи.

Тази група рискове включва:

- ***А. Риск от намаление на пазарните цени на недвижимите имоти.***

Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти носи риск за Дружеството, доколкото инвестиционния му портфейл се преоценява текущо всяка година, като основен използван метод е методът на пазарните аналози. В този смисъл, спад в общите ценови нива на недвижимите имоти, и в частност земеделски земи, би довел до отрицателна преоценка и в стойността на имотите, притежавани от Дружеството. Това носи риск за финансовото състояние на Дружеството, доколкото намалението в справедливата стойност на притежаваните от него инвестиционни имоти, както е определена от независим оценител, намира отражение под формата на разход в годишния отчет за всеобхватния доход на Дружеството. Евентуален значим спад на цените на инвестиционните имоти в портфейла на „Риъл Булленд“ АД би довело до реализиране на значителна загуба, което ще се отрази негативно и на размера на общия собствен капитал на Дружеството. Предвид текущата декапитализация на дружеството (общия собствен капитал е под размера на регистрирания капитал), подобно събитие допълнително ще я задълбочи. По тази причина значимостта на този риск следва да бъде определена като значима.

- ***Б. Риск от намаление на равнището на наемите/арендите***

Намаление на средните нива на наемите в страната или в региона, в който Дружеството оперира, може да окаже негативно влияние върху приходите и постъпленията, които Дружеството реализира от наем/аренда на собствените си инвестиционни имоти. След прекратяването на предварителните договори за покупка на недвижими имоти (вж. Раздел V, т. 2), по които „Риъл Булленд“ АД получаваше фиксирано месечно възнаграждение, приходите от наем и аренда стават основен източник на приходи за Дружеството. В случай,

че те намалееят, това от една страна ще се отрази негативно на възможността му да посреща оперативните си разходи, рентабилността и капиталовата му позиция, а от друга – може да доведе до необходимост за използване на външно финансиране или продажба на имоти от инвестиционния портфейл. По тази причина значимостта на този риск следва да бъде определена като висока.

- В. Рискове при отдаването под наем

Дружеството може да бъде изложено на риск от невъзможност да отдава под наем или аренда в пълен размер притежаваните от него земеделски земи, забава при отдаването под аренда или отдаването им при по-малко изгодни условия от първоначално предвижданите. Причина за това могат да са както влошената обща пазарна обстановка, която да влияе негативно на селскостопанската активност, и търсенето на земеделски имоти под аренда (например рестриктивна промяна на селскостопански политики и регулации, спад в цените на определена земеделска продукция на местните и международните пазари и др.) така и фактори, които са специфични за конкретен географски регион, в който Дружеството оперира (като конкуренцията на местно ниво например.). Независимо от причината, непълната отдаваемост на имотите под аренда или отдаването им при по-неизгодни за „Риъл Булленд“ АД условия би имало негативен ефект върху приходите от наеми, генерирани от Дружеството, а оттам – и на цялостната му рентабилност. Затова значимостта на този риск може да бъде определена като висока.

- Г. Риск, породен от ниска ликвидност на инвестициите в недвижими имоти

За инвестициите в недвижими имоти (като земеделски земи) е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност, имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това ще бъдат ограничени възможностите на Дружеството да извършва бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на промени в икономическите и други условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване. Това е от особено значение за Дружеството, доколкото инвестициите му в недвижими имоти към края на 2019 г. формират близо 95% от всички негови активи, а паричните потоци, генерирани от оперативната дейност са недостатъчни за покриване на всички разходи на дружеството. Предвид факта, че съществува риск Дружеството да бъде изправено пред необходимостта да продава в кратки срокове имоти от портфейла си, за да посрещне свои ликвидни нужди, значимостта на риска, породен от ниската ликвидност на недвижимите имоти следва да бъде определена като висока

Други рискове, свързани с дейността на Дружеството:

- А. Риск, свързан с управленска политика на Дружеството

Бъдещото развитие на „Риъл Булленд“ АД зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Това с особена сила се отнася до мениджърския фокус върху тип инвестиционни имоти, които да влязат в инвестиционния портфейл, географско разпределение на закупуваните имоти, точното време, в което да се правят/ликвидират инвестиции и т.н. Дружеството се стреми да управлява този риск ангажирайки ключови служители, които имат значителен управленски опит и опит в управлението на недвижими имоти. Значимостта на този риск би могла да бъде определена като средна.

- Б. Риск, свързан със зависимост от ключови служители

За постигането на инвестиционните цели на Дружеството от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на Съвета на директорите, които определят и ръководят оперативната и инвестиционната политика на Дружеството. Предвид, малкият брой персонал, който „Риъл Булленд“ АД поддържа, усилията на мениджърския екип са от съществено значение за развитието на Дружеството и за постигане на поставените стратегически цели. Напускането на някой от членовете на управленския екип може в краткосрочен план да окаже негативно влияние върху дейността на Дружеството. Значимостта на този риск би могла да бъде определена като средна, предвид че негативните ефекти ще се проявят само в краткосрочен план, а Съветът на директорите и Общото събрание на

акционерите разполагат с механизми за избор на нови ключови служители с подходящите компетенции и опит.

- В. Риск, свързан с финансиране на инвестициите в недвижими имоти

Успехът на компанията зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури финансиране навреме и при приемливи параметри. В тази връзка Дружеството ще планира своевременно своите инвестиции и необходимите за финансирането им парични средства, което обаче не гарантира, че изгодни инвестиционни възможности няма да бъдат пропуснати, поради възможен недостиг на финансиране. Предвид факта, че управленският екип на Дружеството внимателно планира инвестиционната активност на „Риъл Булленд“ АД, значимостта на този риск би могла да бъде определена като ниска.

5.1.3. Правен и регулаторен риск

Риск, произтичащ от неефективна съдебна система

Макар че българското законодателство до голяма степен е хармонизирано с правото на Европейския съюз, правната система и правораздаването в страната все още са в процес на реформиране. От гледна точка на „Риъл Булленд“ АД, от съществено значение е възможността за бързото и ефективно разрешаване на спорове във връзка със собственост, компенсация, нарушения на договорни клаузи и др. В този контекст, дружеството е изложено на риск, породен от това, че съдебната и административната практика в съдилищата в България все още не е изцяло уеднаквена и това се отразява на ефективността на правораздаването и способността на Дружеството успешно да защитава своите правни интереси и да търси компенсация за нанесени щети. Значимостта на този риск би могла да бъде категоризирана като средна.

Риск, произтичащ от промени в регулаторната рамка, отнасяща се до публични дружества

Дейността на публичните дружества в България се регулира от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Следва да отчитаме, че ЗППЦК е изменен и допълван 28 пъти само в периода 01.01.2010 – 31.12.2019, което създава значителна несигурност за публичните дружества, относно регулаторната рамка в която те оперират, поради динамично изменящите се правни норми. Това създава риск Дружеството за определен период неволно да изпадне в неизпълнение на нормативните си задължения, както и повишава разходите, които то прави, за да осигури спазване на регулаторните изисквания. Също така, съществува риск в бъдеще законодателството, регулиращо дейността на публичните дружества да наложи допълнителни и по-строги изисквания към публичните компании, с цел защита на акционерите, което може да доведе до по-високи разходи, свързани с изпълнението на тези изисквания (например допълнителни разходи, свързани с изискване за разкриване на информация, назначаване на допълнителен служител, който да следи за нормативното съответствие и т.н.). Значимостта на този риск следва да бъде определена като средна.

Риск, произтичащ от неясна нормативна уредба във връзка с декапитализацията.

Както беше посочено по-горе, Дружеството е в състояние на „техническа декапитализация“, т.е. общият собствен капитал на „Риъл Булленд“ АД е под размера на регистрирания му капитал поради натрупване на счетоводни загуби през изминали години. Дружеството няма значителни задължения към трети лица, а текущата му ликвидна позиция не поставя под съмнение изпълнението на задълженията му към трети страни в пълен размер и в срок. В настоящата хипотеза, общото събрание следва да вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване, в противен случай дружеството се прекратява по реда на чл. 252, алинея 1, точка 4 с решение на съда по седалището по иск на прокурора.

Посочените разпоредби на Търговския закон създават регулаторен риск, доколкото съществува възможност национален компетентен орган (прокурор) да предприеме действия по национално законодателство, което не е приведено в съответствие със съответната практика в Европейския Съюз, приемайки основания за наличие на декапитализация при хипотезите и начина на определяне на капитал по силата на вече отменен Закон за счетоводството. Същевременно, не съществува национална съдебна практика за вземане на решения от прокурор в директно противоречие с действащи европейски норми, когато националното

законодателство не е приведен в адекватно съответствие с тях. Значимостта на този рисков фактор може да се определи като висока.

5.1.4. Риск във връзка с вътрешния контрол

Оперативен риск

Това е рискът от нелоялно или неетично поведение на служителите на Дружеството или членовете на неговия Съвет на директорите. В тази връзка недобросъвестното изпълнение или неизпълнението на договорните задължения от страна на тези лица може да окаже съществено негативно влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. Членовете на Съветът на директорите на Дружеството са лица с добра репутация, професионална квалификация и опит в сферата на дейност на Дружеството. По тази причина значимостта на този риск би могла да бъде определена като средна.

5.1.5. Екологични, социални и управленски рискове

Риск, произтичащ от текущата структура на Одитния комитет на Дружеството

Понастоящем, Одитният комитет на „Риъл Булленд“ АД не отговаря на изискванията, предвидени в чл. 107 от Закона за независимия финансов одит, доколкото тази функция се изпълнява от Съвета на директорите, което би могло да се окаже пречка пред обективното наблюдение и контрол на финансовата отчетност, управлението на риска и ефективността на системите за вътрешен контрол. При все това, следва да се има предвид, че Дружеството е в процес на избор на нов Одитен Комитет, съгласно предписанията на чл. 107 от Закона за независимия финансов одит, като се очаква този избор да бъде финализиран не по-късно от 30.06.2020. По тази причина значимостта на този риск следва да бъде определена като ниска.

5.1.6. Систематични рискове

Данъчен риск

Данъците, плащани от фирмите в България включват корпоративния данък, местни данъци и такси, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита. От определящо значение за финансовия резултат на "Риъл Булленд" АД е запазването на текущия данъчен режим. Понастоящем корпоративният данък в България е 10%. Няма гаранция, че законодателството, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

Политически риск

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

Политическият климат в България през последните години се характеризира като не особено стабилен поради честата смяна на управляващите партии и коалиции от 2013 г. насам. Настоящото коалиционно правителство беше сформирано и избрано от Народното събрание след провеждането на предсрочни парламентарни избори през май 2017 г. Макар че към настоящия момент управляващата коалиция изглежда стабилна, възможно е бъдещи събития да доведат до политическа несигурност. Негативните последствия, свързани с това, могат да се изразят в забавяне на реформите в следствие на различия и противоречия между политическите сили по отношение на важни социални и икономически мерки, както и допълнително повишаване на общественото недоволство. Възможните негативни ефекти от това обичайно се свързват с влошаване на икономическата среда и перспективите пред компаниите, опериращи в страната.

Въпреки това, декларираната строга фискална дисциплина и умереният дефицит спомагат за минимизирането на политическия риск като цяло. Пътят и основните приоритети на бъдещата икономическа политика са последователни и зависят до голяма степен от ангажиментите на страната като член на Европейския съюз. Тези ангажименти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на бизнеса и предприемачеството. Това са основните причини да не се очакват сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще. Поради това значимостта на този риск за дейността на Емитента би могла да бъде определена като средна.

Макроикономически риск

Това е рискът от макроикономически сътресения, които се измерват с реализирания икономически растеж, увеличаване/намаляване на производителността и доходите на населението и др. Положителните/негативните тенденции в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката. Значимостта на този риск може да бъде определена като висока.

Инфлационен риск

Това е рискът от намаление на покупателната сила и обезценка на местната валута. Рискът от повишаване на инфлацията върху Дружеството, от една страна, в посока на повишение на оперативните му разходи, което, ако не е компенсирано от повишение на приходите, ще доведе до влошаване рентабилността на Дружеството. От друга страна, растящата инфлация може да доведе до повишение на наемните/арендните нива и пазарната стойност на земеделските земи. Отвореността на българската икономика към чуждестранни стоки и енергийни източници и фиксиран курс на лева към еврото поражда риск от внос на инфлация. Предвид ангажиментите на страната да стане член на Еврозоната и свързаните с това изисквания спрямо инфлацията, може да се очакват мерки от страна на БНБ и правителството за задържане на инфлацията в определените рамки (продиктувани от Маастрихтските критерии за членство). Въпреки това всеки инвеститор в ценни книжа на българския пазар би трябвало добре да осмисли и отчете както текущите нива на инфлационния риск, така и бъдещите възможности за неговото проявление. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

5.2. Рискови фактори, свързани с предлаганите ценни книжа

5.2.1. Рискове, свързани с естеството на ценните книжа

Инвестицията в акции е свързана с висока степен на риск, свързан с несигурността и невъзможността за точно предвиждане на възвращаемостта от направената инвестиция. Потенциалните инвеститори трябва да прочетат внимателно представената в Проспекта информация за рисковите фактори, характерни за акциите

на Дружеството, както и целия документ, преди да вземат инвестиционно решение. Рисковите фактори могат да доведат до намаляване на пазарната цена на акциите на Дружеството и инвеститорите могат да загубят частично или изцяло своите инвестиции. Съществуват и други рискове и несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, които също могат да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността на „Риъл Булленд“ АД, резултатите от операциите или финансовото му състояние.

Ценови риск

След допускането до регулиран пазар, цената на акциите на „Риъл Булленд“ АД ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на акции на борсата, от финансовите резултати на Дружеството, от оповестените новини и събития. Вследствие на тези фактори цената на акциите може да нараства или намалява. Рискът за акционерите на „Риъл Булленд“ АД се изразява във възможността за реализиране на загуби вследствие на колебанията в цените на акциите. Тези колебания могат да бъдат резки и дългосрочни. Дружеството не би могло и не гарантира, че цената на предлаганите от него обикновени акции ще се повиши във времето. По тази причина значимостта на този рисков фактор е определена като висока.

Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на пазара на акциите и инвеститорите да претърпят загуби. Значимостта на този рисков фактор може да бъде определена като висока.

Ликвиден риск

Ликвидният риск за инвеститорите се изразява в несигурността за наличието на активно пазарно търсене на акциите на „Риъл Булленд“ АД през определен период от време. Следва да се отбележи, че наблюдаваната ликвидност при акциите на Дружеството, които се търгуват на Алтернативен пазар на БФБ, е ниска през последните години. При липса на активна търговия и слаб интерес към акциите на Дружеството, цената им може да се понижи, а акционерите да реализират загуби. Инвеститорите следва да имат предвид, че в даден момент при липса на адекватно пазарно търсене могат да не успеят да продадат всички или част от акциите си на желаната от тях цена. Нивото на ликвидност на акциите на Дружеството зависи както от тяхната атрактивност, така и от общото състояние на капиталовия пазар в страната. Значимостта на този рисков фактор може да бъде определена като висока.

Риск, породен от липса на гаранция за разпределяне на дивиденди

Изплащането на дивидент зависи от финансовото състояние на Дружеството, съответно от реализирането на положителен финансов резултат от дейността. Дивидентната политика зависи редица други фактори, сред които и необходимостта на Дружеството да финансира растежа си. Липсата на дивидент би лишила инвеститорите от източник на доходност върху направената от тях инвестиция. През периода, обхванат от представяната историческа финансова информация, Дружеството не е реализирало положителен нетен финансов резултат и е следствие – не е разпределяло дивиденди. Предвид това, значимостта на този риск може да бъде определена като висока.

Риск от разводняване при последващо издаване на нови акции

„Риъл Булленд“ АД може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съгласно българското законодателство и правилата на фондовата борса, Дружеството е длъжно да предложи тези обикновени акции на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от новите акции, съответстващи на дела им в капитала преди увеличението. Независимо от това, настоящите

акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции, което ще доведе до „разводняване” на текущото им участие в „Риъл Булленд“ АД, т.е. техният дял в Дружеството ще се намали. Значимостта на този риск също би могла да бъде определен като висока.

Риск значителни сделки с акции на Дружеството да повлияят на тяхната пазарна цена

Този риск е свързан с ликвидния риск, посочен по-горе. Ако значителен брой от акциите се предложат за продажба, борсовата цена на акциите може да се понижи. Продажби на допълнителни акции на борсовия пазар след предлагането могат неблагоприятно да засегнат пазарната цена на акциите. Очакването, че такива значителни продажби могат да настъпят, може да се отрази неблагоприятно на пазарната цена на акциите. Значимостта на този рисков фактор може да бъде определена като висока.

Риск от възможността Дружеството да продължи да бъде декапитализирано.

Доколкото, докато Дружеството е в състояние на т.нар „техническа декапитализация“ и може да бъде ликвидирано по искане на прокурор с решение на съда, това създава риск за държателите на ценните книжа, издадени от Емитента. Този риск се изразява от една страна във възможността инвеститорите да държат ценни книжа, чиято балансова стойност е под номиналната им стойност и дори под пазарната им цена и в случай на ликвидация на Дружеството, да получат по-малка сума, от номинала на притежаваните от тях акции. От друга страна, ако бъде приложена предвидената в закона възможност Дружеството да бъде ликвидирано със съдебно решение, това би попречило на „Риъл Булленд“ АД да осъществи инвестиционните си намерения, които се очаква да генерират положителна стойност за акционерите, и така те няма да могат да реализират възвращаемост от направената от тях инвестиция. Значимостта на този рисков фактор може да бъде определена като висока.

Валутен риск

Валутният риск, който носят акциите на „Риъл Булленд“ АД, произтича от това, че те са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат. Евентуално обезценяване на лева би довело до намаляване на доходността от инвестирането в акции на Дружеството. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на акциите. Фактът, че българският лев законово е фиксиран към еврото, премахва до голяма степен валутния риск и обуславя движение на лева спрямо останалите международни валути, подчинено изцяло на поведението на общата европейска валута. В този смисъл валутният риск би могъл да бъде определен като нисък за инвеститори, чиято базова валута е български лев или евро, и висок за инвеститори, чиято базова валута е различна от тези две.

При отчитането на този риск, следва да бъде взето под внимание намерението на България за присъединяване към европейски валутен механизъм, като стъпка за приемане на еврото като национална валута в България. Този механизъм предполага преминаване от фиксиран курс към контролирано плаващ курс на лева към еврото, което в значителна степен елиминира факторите, водещи до редуциран валутен риск. Значимостта на този рисков фактор може да бъде определена като средна.

5.2.2. Рискове, свързани с публичното предлагане и/или допускането на ценни книжа до търгуване на регулиран пазар

Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане на ценни книжа

В случай на неуспешно осъществяване на публичното предлагане на ценни книжа, емитентът няма да може да осъществи увеличението на портфейла си от недвижими имоти, в изпълнение на целта, посочена в Раздел IV, т. 4. от настоящия проспект. В този случай, Емитентът ще продължи дейността си съгласно наличните финансови ресурси и съответно ще адаптира инвестиционната си стратегия. Доколкото осъществяването на този риск е свързано пряко с отсъствие на нови акционери в Емитента, този риск е относим единствено към съществуващите акционери на емитента. Същевременно, ограничаването на възможностите за развитие на Дружеството може да има дългосрочен негативен ефект върху Емитента, оценката за неговите перспективи и за пазарната стойност на неговите акции. Значимостта на този фактор за съществуващите акционери може да се определи като висока.

V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

1. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

"Риъл Булланд" АД е акционерно дружество, учредено в Република България по реда на чл. 163 от Търговския закон на 07.02.2013 г.

Неговата дейност е уредена от законодателството на Република България.

Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 202442058, с вписване № 20130214142830 от 14.02.2013 г.

Идентификационният код на правния субект (ИКПС) на Емитента е 5299003CB8BB7MD5Y566.

Седалището и адреса на управление е: Република България, гр. СОФИЯ, площад Йоан Павел Втори №1, Офис център България 2000, ет.1, ОФИС 1, тел.: 02/421 9517.

Интернет – страницата (уебсайта) на Емитента е www.realbulland.eu. Информацията на уебсайта на Дружеството не е част от настоящия Проспект.

ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА

- Не е извършвано преобразуване/консолидация на "Риъл Булланд" АД
- Не е осъществено прехвърляне или залог на предприятието;
- Няма информация за заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за Емитента;
- Не са отправени търгови предложения от трети лица към Емитента;

Дружеството е учредено с капитал в размер на 350 хил. лв. обикновени поименни безналични акции с право на глас и номинална стойност 1 (един) лев.

Съгласно проведено заседание на Съвета на директорите на "Риъл Булланд" АД от 01 март 2013 г. е прието решение за увеличение капитала на дружеството от 350 хил. лв. на 5 000 хил. лв. С решение № 428-Е от 13.06.2013 г. на Комисията за финансов надзор е потвърден Проспект за публично предлагане чрез издаване на нови 4 650 000 броя обикновени, поименни, безналични свободнопрехвърляеми акции.

На 29 юли 2013 г. е приключила подписката за записване акции от публичното предлагане на дружеството. Записани и заплатени са 150 000 акции от новата емисия, с което публичното предлагане е успешно. На 5 август 2013 г. от Агенцията по вписванията в Търговския регистър по партидата на "Риъл Булланд" АД са вписани следните обстоятелства: капитала на дружеството е увеличен от 350 хил. лева /триста и петдесет хиляди лева/ на 500 хил. лева /петстотин хиляди лева/, като са издадени нови 150 хил. /сто и петдесет хиляди/ обикновени, поименни акции с право на глас и номинал 1 /един/ лев.

На 05.09.2013 г. емисията акции на "Риъл Булланд" АД е допусната до търговия на "БФБ-София" АД. Основен пазар BSE, Сегмент акции „Standard” с присвоен борсов код RBL и ISIN код BG1100006136.

Съгласно проведено заседание на Съвета на директорите на "Риъл Булланд" АД от 19 ноември 2014 г. е прието решение за увеличение капитала на дружеството от 500 000 лв. на 2 500 000 лв. С решение № 180-Е от 17.03.2015 г на Комисията за финансов надзор е потвърден Проспект за публично предлагане чрез издаване на нови 2 000 000 броя обикновени, поименни, безналични свободнопрехвърляеми акции. С решение № 266-Е от 7 април 2015 г на Комисията за финансов надзор е потвърдено Допълнение към Проспект за публично предлагане на акции. След успешно увеличение на капитала, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 10 юни 2015 г., размерът на капитала на дружеството се увеличава на 2 500 000 лева, разпределен в 2 500 000 броя акции. Акциите са обикновени, безналични, всяка

една с право на глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съобразен на номиналната им стойност. Всички издадени от "Риъл Булленд" АД акции се търгуват на "БФБ-София" АД. - Алтернативен пазар BaSE, с борсов код RBL.

С решение от протокол на Съвета на директорите от 06.12.2019 г. е взето решение за увеличение на капитала на Емитента от 2 500 000 лева, разпределен в 2 500 000 броя обикновени, поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лев, до 7 500 000 лева, чрез издаване на нови 5 000 000 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев за акция. Със същото решение от 06.12.2019 г. Съветът на директорите на Дружеството е определил емисионната стойност на новоиздадените акции в размер на 1 лев за акция. Във връзка с това решение е изготвен и настоящият Прспект.

2. БИЗНЕС ПРЕГЛЕД

Дружеството има за предмет на дейност – покупка на недвижими имоти и вещни права върху тях с цел отдаването им под наем, лизинг, аренда или продажбата им. Основната цел на дружеството е да осигури на своите акционери растяща доходност на акциите на дружеството и текущи доходи чрез разпределение на дивиденди. Дейността му се осъществява при спазване на специфичните изисквания на Закона за публично предлагане на ценни книжа, Търговския закон и съответните подзаконови нормативни актове. Регулативен орган е Комисията за финансов надзор.

Дружеството извършва своята оперативна дейност на територията на Република България при спазване на следната инвестиционна стратегия и цели:

- Дългосрочно инвестиране на набраните средства в земеделска земя, която се използва за земеделско производство;
- Окръпняване на придобитите земеделски имоти с цел повишаване на тяхната стойност и атрактивност;
- 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 диференциран 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;
- Придобиване и на недвижими имоти, несвързани със земеделското производство (включително, но не само жилищни имоти, офиси, магазини и парцели) с цел отдаването им по под наем, лизинг или продажбата им.
- Строителство на сгради върху придобити имоти с цел дългосрочно отдаване под наем или продажба, включително чрез лизинг.

Оперативна история на Емитента

2013 г.	През 2013 г. дружеството е закупило 432 дка земеделски земи при средна покупна цена от 527 лв./дка и е продало 56 дка при средна продажна цена от 568 лв./дка. Така Дружеството завършва годината с 377 дка земеделски земи в портфейла си.
2014 г.	През 2014 г. Дружеството не е купувало земеделски земи, но е продало 109 дка при средна продажна цена от 718 лв./дка. Към края на същата година балансът на притежаваните от него земеделски земи е 268 дка.
2015 г.	През 2015 г. „Риъл Булленд“ АД не е купувало или продавало имоти.

2016 г.	<p>През март 2016 г. дружеството е сключило предварителни договори за покупка на 5 апартамента в гр. Варна, на обща стойност 705 хил. лв. През м. юни същата година е прекратен по взаимно съгласие предварителният договор за апартамент на стойност 110 хил. лв.</p> <p>На 24.03.2016 г. е придобит инвестиционен имот – земеделска земя с начин на трайно ползване като стопански двор, находящ се в с. Стряма, община Раковски, на стойност 105 хил. лв. Имотът е отдаден под наем срещу 500 лв. без ДДС на месец. На 21.12.2016 г. е сключен предварителен договор за продажба на стопанския двор, заедно с прилежащите към него дърводелска работилница и ярмомелка, срещу 121 хил. лв.</p> <p>На 27.06.2016 г. е сключен предварителен договор за покупката на апартамент в гр. София, ж.к. Изток, на стойност 111 хил. лв.</p>
2017 г.	<p>През март 2017 г. Емитентът е сключил предварителни договори за покупко-продажба на гараж, находящ се в гр. София, ж.к. Изток (25 хил. лв. без ДДС), и ателие в к.к. Боровец (59 хил. лв. без ДДС)</p> <p>През април 2017 г. е сключен договор за продажба на земеделска земя с начин на трайно ползване като стопански двор, в едно с построената в него дърводелска работилница на стойност 55 хил. лв.</p> <p>През юни 2017 г. са прекратени и договорите за покупка на апартаменти и складови помещения в гр. Варна на стойност 467 хил. лв. без ДДС.</p> <p>През м. юни 2017 г. Дружеството сключва предварителен договор за придобиване на магазин в к.к. Златни пясъци срещу 518 хил. лв. без ДДС.</p>
2018 г.	<p>През месец февруари 2018 г. Дружеството сключи предварителен договор за придобиване на подземен гараж в ж.к. Изток на стойност 28 хил. лв. без включен ДДС, като авансово са изплатени 11 хил. лв. Съгласно подписано споразумение Дружеството прекрати предварителен договор за придобиване на подземен гараж в ж.к. Изток на стойност 28 хил. лв.</p> <p>През месец декември 2018 г. „Риъл Булленд“ АД е сключило сделки с инвестиционни имоти - земеделски земи. Придобити са имоти в общ. Болярско, общ. Тунджа и общ. Страджа в обл. Ямбол на стойност 286 хил. лв.</p>
2019 г.	<p>През месец септември 2019 г. Дружеството е прекратило сключените предварителни договори за придобиване на дълготрайни активи, като е възстановило авансово изплатените суми както следва:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Апартамент в гр. София район Изгрев на стойност 128 хил. лв - Гараж в гр. София район Изгрев на стойност 25 хил. лв - Ателие в сграда находяща се в к.к Боровец, община Самоков, Софийска област на стойност 59 хил. лв. <p>Съгласно сключеният предварителен договор, „Риъл Булленд“ АД е придобило инвестиционен имот магазин в к.к. Златни пясъци, гр. Варна, общ. Варна, обл. Варненска на стойност 526 хил. лв. (договорената цена плюс начислените разходи по сделката), за който авансово са били изплатени 466 хил. лв.</p> <p>През месец септември 2019 г. Дружеството е придобило поземлен имот ведно с жилищна сграда – еднофамилна, находяща се в гр.Костинброд, общ.Костинброд, Софийска област в размер на 205 хил. лв.</p> <p>През месец септември 2019 г. Дружеството е изплатило авансово 53 хил. лв. за покупка на земеделски земи в с.Крушево, общ. Севлиево, обл. Габрово. През м. октомври земите за</p>

	придобити окончателно за общата ума от 55 хил. лв.
	През периода ноември- декември 2019 г. Дружеството е придобило още 463 дка. земеделски земи в областите Ямбол и Сливен на обща стойност в размер на 749 хил. лв.

Към 31.12.2019 инвестиционните имоти на Риъл Булленд АД включват 158 броя земеделски земи с обща площ от 1169 дка, разположени в областите Бургас, Варна, Стара Загора, Ямбол, Сливен и Габрово, които генерират инвестиционен приход под формата на арендни плащания. Дружеството притежава и още един инвестиционен имот - земеделска земя (1.983 дка.) с начин на трайно ползване като стопански двор, включващ ярмомелка с площ 278 кв. м., за който има сключен предварителен договор за покупко-продажба от 20.12.2016 г., съгласно който „Риъл Булленд“ АД ще продаде имота на досегашния наемател на имота.

До м. август 2019 г. Дружеството е имало сключени предварителни договори за покупко-продажба на имоти. Тези имоти включват:

- Магазин в гр. Варна к.к. Златни пясъци;
- Апартамент в гр. София, район Изгрев;
- Гараж в гр. София, район Изгрев;
- Ателие в сграда находяща се в к.к. Боровец, община Самоков

Тези имоти са генерирли допълнителен доход за Емитента, доколкото съгласно клаузи в предварителните договори за покупко-продажба е уговорено, че за предоставеното от Купувача („Риъл Булленд“ АД) право на Продавача последният да предлага съответния имот за продажба и на трети лица през уговорения срок, Продавачът дължи на Купувача фиксирано месечно възнаграждение. Към 30 септември 2019 г. предварителните договори за апартамент в гр. София, район Изгрев, гараж в гр. София, район Изгрев и ателие в сграда находяща се в к.к. Боровец, община Самоков, са прекратени, и авансово платените суми в размер на общо 212 хил. лв. са възстановени. По предварителния договор за придобиване на магазин в к.к. Златни пясъци, „Риъл Булленд“ АД е придобило имота през м. август 2019 г.

Таблицата по-долу представя обобщение на направените от Емитента инвестиции за периода на представяната историческа финансова информация.

Таблица № 4: Инвестиции на „Риъл Булленд“ АД, направени за периода 2016 – 31.12.2019 г.

Година на придобиване	Придобита площ	Обща покупна стойност (хил. лв.)*
2016		
Стопански двор, находящ се в с. Стряма, община Раковски,	1.983 дка	105
2017	няма	-
2018		
Земеделски земи в обл. Ямбол	259.814 дка	286
2019		
Земеделски земи в обл. Ямбол, Габрово и Сливен	641.459 дка	804
Магазин в к.к "Златни пясъци"***	50.66 кв. м.	526
Поземлен имот ведно с жилищна сграда, гр. Костинброд	400 кв. м.	205
ОБЩО		1 926

* вкл. всички разходи по сделките за придобиване

***авансово са платени 466 хил. лв. през 2017 г.

Източник: „Риъл Булленд“ АД

Няма извършени придобивания за периода след 31.12.2019 до датата на проспекта.

По-детайлна информация относно инвестиционните имоти, притежавани от дружеството и имотите, обект на предварителни договори за покупко-продажба, е представена в т. 4 от настоящия раздел.

Към датата на настоящия Проспект Емитентът няма инвестиции, които да са в процес на изпълнение или за които да са поети твърди ангажименти за тяхното изпълнение.

3. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

“Риъл Булленд” АД не е част от група предприятия по смисъла на § 1, т. 2 от ДР на Закона за счетоводството.

Дружеството няма дъщерни предприятия.

Съгласно действащия Устав на Емитента, Органите на дружеството са Общото събрание на акционерите и Съвета на директорите.

На основание чл. 40ж, ал. 1 от Закона за независимия финансов одит (ЗНФО – отм.), Общото събрание на акционерите е избрало Одитен комитет на дружеството.

ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ:

В Общото събрание на акционерите участват всички акционери. Те участват в Общото събрание лично или чрез представители, упълномощени с изрично писмено пълномощно. Членовете на Съвета на директорите вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери.

Общото събрание взема решения по следните въпроси:

1. изменя и допълва устава на дружеството;
2. увеличава капитала на дружеството;
3. преобразува (чрез вливане, сливане, отделяне или разделяне) и прекратява дружеството;
4. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя възнагражденията им;
5. решава издаването на облигации
6. назначава и освобождава регистрираните одитори на дружеството;
7. одобрява годишния счетоводен отчет след заверка от назначените регистрирани одитори
8. взема решение за разпределяне печалбата на дружество
9. назначава ликвидатори на дружеството, освен в случай на несъстоятелност
10. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите.

Общото събрание на акционерите решава и всички останали въпроси, които са включени в пределите на неговата компетентност съгласно действащото законодателство.

Редовното общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година. Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Заседание на Общото събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи повече от три месеца най-малко 5 на сто от капитала на дружеството. Съгласно чл. 115б. от ЗППЦК, правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на общото събрание. Централният регистър на ценни книжа е длъжен да предостави на дружеството списъци на акционерите и на чуждестранните лица по чл. 136, ал. 1 по искане на лицето, овластено да управлява и представлява дружеството. Информацията може да се предостави по искане на дружеството и чрез централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа и който предлага услугите по т. 2, буква "а" от раздел "Б" на Приложението към Регламент (ЕС) № 909/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 23 юли 2014 г. за подобряване на сетълмента на ценни книжа в Европейския съюз и за централните депозитари

на ценни книжа, както и за изменение на директиви 98/26/ЕО и 2014/65/ЕС и Регламент (ЕС) № 236/2012 (ОВ, L 257/1 от 28 август 2014 г). Съдържанието на поканата за свикване на общото събрание се определя според изискванията на Търговския закон и останалите нормативни актове.

За да може да заседава и взема решения Общото събрание на акционерите, е необходим кворум най-малко половината плюс една от всички акции на дружеството, освен когато действащото законодателство изисква по-висок кворум за вземането на някои решения.

Гласуването в общото събрание е лично или чрез пълномощник. Решенията на общото събрание се приемат с мнозинство от представените на събранието акции, освен, когато действащото законодателство изисква по-високо мнозинство за вземането на някои решения. За решенията по чл. 22, ал. 1, т.т.1-4 от Устава се изисква мнозинство 3/4 от всички акции на дружеството.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:

Съветът на директорите на дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членовете на съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения, както и да бъдат освобождавани от длъжност и преди изтичането на мандата, за който са избрани. Съветът на директорите се състои от три до пет физически и/или юридически лица, като юридическите лица се представляват в съвета от техния законен представител или от договорен представител, с нотариално заверено търговско пълномощно.

Съветът на директорите управлява и представлява Дружеството. Органът взема решенията относно:

1. покупко-продажба на недвижими имоти
2. вдигане на капитала на дружеството съгласно овластяването по чл. 19 от устава
3. издаване на облигации съгласно овластяването по чл. 33 от устава
4. вземане на банкови кредити

Съветът на директорите на дружеството взема решения и по други въпроси, които съгласно нормативен акт и устава на дружеството не са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Съветът на директорите може да овласти един или няколко от своите членове – изпълнителни членове, които да представляват заедно и/или поотделно дружеството в съответствие с решението за овластяването им. Овластяването на лицата по предходното изречение може да бъде оттеглено от Съвета на директорите по всяко време. Съветът на директорите определя възнаграждението на изпълнителните членове, а Председателят на Съвета на директорите сключва договорите за възлагане на управлението и представителството с тях.

Съветът на директорите на дружеството приема Правила за работата си и одобрява измененията и допълненията в тях. Съветът избира председател и заместник-председател от своите членове. Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж месечно, за да обсъди състоянието и развитието на дружеството. Всеки член на съвета може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси. В този случай председателят е длъжен да свика заседание като изпрати писмени уведомления в едноседмичен срок преди датата на заседанието, освен ако с оглед на спешността на въпроса, не се налага заседанието да бъде свикано в по-кратък срок.

Съветът на директорите може да приема решения, ако на заседанието присъстват най-малко половината от членовете лично или представлявани от друг член на съвета. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ. Съветът на директорите взема решения с обикновено мнозинство от всички свои членове, освен в изрично предвидените в законите и този устав случаи, когато се изисква по-голямо мнозинство или единодушие. Решенията могат да бъдат вземани и неприсъствено, ако всички членове на съвета са заявили писмено съгласието си за решението.

Решенията по чл. 32, ал. 2, т. 2 и чл.34, ал. 1 и ал. 4 от Устава се вземат с единодушие от всички членове на Съвета на директорите.

ОДИТЕН КОМИТЕТ:

Одитния комитет на „Риъл Булленд“ АД е избран от Общото събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 26 юни 2014 г. Съгласно решението на Общото събрание, Съветът на директорите осъществява функциите на Одитен комитет.

Функции на Одитния комитет:

1. Наблюдава процесите по финансово отчитане в „Риъл Булленд“ АД;
2. Наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол в „Риъл Булленд“ АД;
3. Наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете в „Риъл Булленд“ АД;
4. Наблюдава независимия финансов одит в „Риъл Булленд“ АД;
5. Извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор в „Риъл Булленд“ АД в съответствие с изискванията на Закона за независимия финансов одит и Етичния кодекс на професионалните счетоводители, включително наблюдава предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на одитираното предприятие.

Заседанията на Одитния комитет се ръководят от неговия председател Пеци Дечев Печев, избран от Общото събрание на акционерите, проведено на 25.08.2014 г.

Дружеството е в процес на избор на нов Одитен Комитет, съгласно предписанията на чл. 107 от Закона за независимия финансов одит, като се очаква този избор да бъде финализиран не по-късно от 30.06.2020.

На Общо събрание на акционерите на „Риъл Булленд“ АД, проведено на 26.06.2014 г., е утвърдена Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството. Към датата на изготвяне на настоящия Проспект Дружеството няма създаден Комитет за възнагражденията.

4. НЕДВИЖИМО ИМУЩЕСТВО, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

Общият размер на дълготрайните материални активи на дружеството към 31.12.2019 г. е 2 077 хил. лв.

Към 31 декември 2019 г. „Риъл Булленд“ АД притежава машини, съоръжения и оборудване (стопански инвентар) с обща балансова стойност от 2 хил. лв.

Инвестиционните имоти на дружеството към същата дата включват 82 имота с обща площ 528 дка и балансова стойност от 484 хил. лв. От притежаваните поземлени имоти 268 дка земеделски земи, собственост на „Риъл Булленд“ АД, са закупени през 2013 г., а останалите 260 дка са придобити през месец декември 2018 г.

Таблица № 5: Инвестиционни имоти към 31.12.2019 г.

Категория на земята I-X	Имоти, брой	Дка	Покупна цена лв/дка	Цена на придоби-ване, лв/дка	Балансова стойност, лв/дка	Балансова стойност лв към 31.12.2019
I	0	0	0	0	0	0
II	2	8	409	422	422	3 251
III	31	320	1 367	1 415	1405	449 845
IV	63	494	1 080	1 125	1 200	592 561
V	20	117	389	413	549	64 182
VI	30	138	634	667	696	95 782
VII	3	18	358	390	659	12 165
VIII	5	38	984	1 027	1070	40 990

IX	4	36	833	871	943	33 903
X	0	0	0	0	0	0
Всичко:	158	1 169	1 011	1 052	1 106	1 292 679

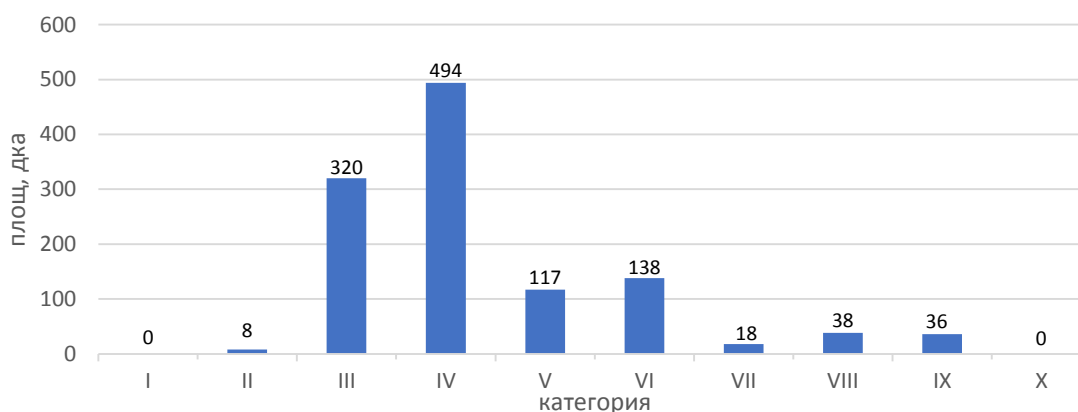
Източник: Неодитирани отчети на "Риъл Булленд" АД към 31.12.2019 г.

Таблица № 6: Обобщена информация относно инвестиционните имоти към 31.12.2019

Средна площ на имот	7.128	Дка
Усреднена категория на земите	4	(1-10) к
Средна цена на покупка	1 011	Лв./дка
Средна крайна цена (вкл. разходите)	1 052	Лв./дка
Средна балансова стойност (след преоценка)	1 106	Лв./дка

Източник: Неодитирани отчети на "Риъл Булленд" АД към 31.12.2019 г.

Разпределение на секюритизирани от „Риъл Булленд“ АД земеделски земи по категории към 31.12.2019 г.



Източник: Неодитирани отчети на "Риъл Булленд" АД към 31.12.2019 г.

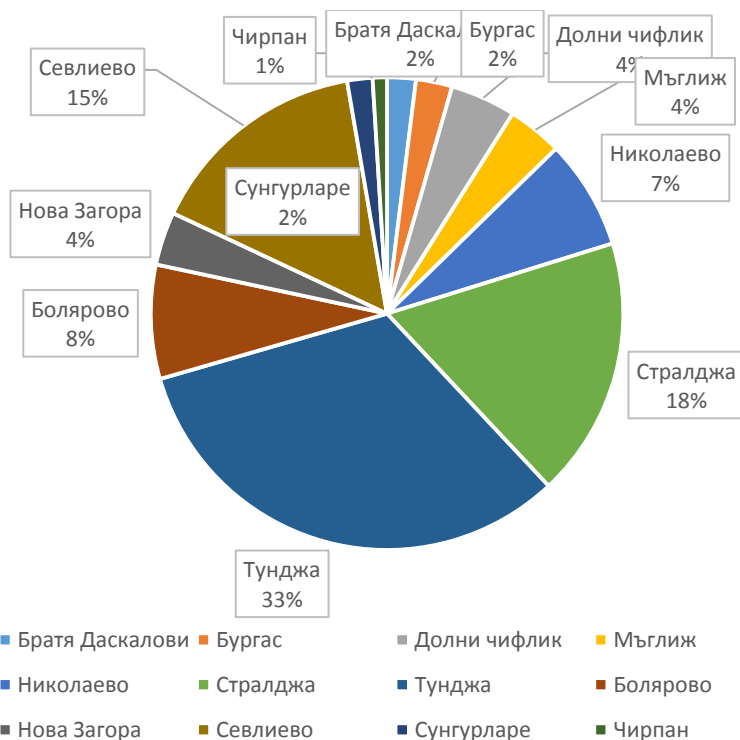
Таблица № 7: Разпределение на земеделските земи по области

Област	Община	площ /дка/	% от портф.
Бургас	Бургас	29.000	2.48
Бургас	Сунгурларе	20.250	1.73
Всичко област Бургас		49.250	4.21
Варна	Долни Чифлик	52.397	4.48
Всичко област Варна		52.397	4.48
Габрово	Севлиево	178.886	15.30
Всичко област Габрово		178.886	15.30
Сливен	общ.Нова Загора	42.65	3.65
Всичко област Сливен		42.65	3.65
Ямбол	Болярово	91.200	7.80

Ямбол	Тунджа	380.278	32.53
Ямбол	Стралджа	208.259	17.81
Всичко област Ямбол			
Стара Загора	Братя Даскалови	23.000	1.97
Стара Загора	Мъглиж	44.006	3.76
Стара Загора	Николаево	87.733	7.50
Стара Загора	Чирпан	11.423	0.98
Всичко област Стара Загора		166.162	14.21
Всичко:		1 169.082	100.00

Източник: Неодитирани отчети на „Риъл Булленд“ АД към 31.12.2019 г.

Таблица № 7А: Разпределение на секюритизирани от „Риъл Булленд“ АД земеделски земи по общини към 31.12.2019 г.



В инвестиционните имоти на Емитента към 31.12.2019 г. влизат още:

- Инвестиционен имот- земеделска земя с начин на трайно ползване Стопански двор с обща площ от 1.983 дка, включващ ярмомелка с площ 278 кв. м. Балансова стойност на този имот е 52 хил. лв. Имотът е придобит през м. март 2016 г. заедно с още един имот за общата сума от 105 хил. лв. През м. декември 2016 г. е сключен предварителен договор за продажбата на имотите срещу сумата от 121 хил. лв. През 2017 г. единият от имотите е продаден на трето лице, а за другия имот, обект на първоначалния предварителен договор от декември 2016 г., е договорено с анекс към договора да бъде окончателно заплатен до 31.12.2020 г.

- Магазин, находящ се в к.к. Златни пясъци, гр. Варна, общ. Варна, обл. Варненска с площ 50,66 кв. м. и балансова стойност в размер на 526 хил. лв.
- Поземлен имот ведно с жилищна сграда – еднофамилна, находяща се в гр.Костинброд, общ.Костинброд, обл. София с площ 400 кв.м. и балансова стойност в размер на 205 хил. лв.

Инвестиции в процес на изпълнение

Към датата на настоящия Проспект Емитентът няма инвестиции, които да са в процес на изпълнение или за които да са поети твърди ангажименти за тяхното изпълнение.

Оценка на недвижимите имоти

Дружеството извършва преоценка на притежаваните от него инвестиционни имоти веднъж годишно в края на годината. Последната оценка, извършена от независим оценител, е с дата 31.12.2018 г. и тя се отнася до 267.809 декара земеделски земи, придобити от дружеството през 2013 г. Тъй като останалите инвестиционни имоти са придобити през м. декември 2018 г., те не са обект на извършената оценка, а са заведени в баланса на „Риъл Булленд“ АД към 31.12.2018 г. по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички разходи по сделката.

Оценката е извършена от Консултантска къща Амрита ООД чрез инж. Виолета Андреева и инж. Магдалина Карастоянова (проверила оценката).

Консултантска къща Амрита ООД, ЕИК 130565483, със седалище и адрес на управление София 1407, кв. Лозенец, ул. Хенрих Ибсен № 15, притежава сертификат № 901700064 (18.05.2017 г.) от Камарата на независимите оценители в България (КНОБ) за оценителска правоспособност за оценки на машини и съоръжения, финансови активи и финансови институции, търговски предприятия и вземания, права на интелектуалната и индустриалната собственост, недвижими имоти, земеделски земи и трайни насаждения, други активи.

Инж. Виолета Андреева притежава сертификат № 810100134 (09.05.2011 г.) от КНОБ, с оценителска правоспособност за оценка на земеделски земи и трайни насаждения и сертификат № 100100989 (14.12.2009 г.) с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти.

Инж. Магдалина Карастоянова притежава сертификат № 810100135 (09.05.2011 г.) от КНОБ, с оценителска правоспособност за оценка на земеделски земи и трайни насаждения и сертификат № 100100986 (14.12.2009 г.) с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти.

Оценката на гореспоменатите недвижими имоти на Дружеството – 56 броя (267.809 дка) земеделски земи – ниви, овощна градина и етерично-маслени култури, разположени в землища в общините Бургас, Сунгурларе, Долни чифлик, Чирпан, Братя Даскалови, Николаево и Мъглиж – е изготвена в съответствие със стандартите за оценка, съгласно действащото законодателство на Република България към датата на оценката (31.12.2018 г.).

Таблица № 8: Недвижими имоти, предмет на оценката към датата на Проспекта

	Община	площ /дка/
Бургас	Бургас	29.000
Бургас	Сунгурларе	20.250
Варна	Долни Чифлик	52.397
Стара Загора	Братя Даскалови	23.000
Стара Загора	Мъглиж	44.006
Стара Загора	Николаево	87.733
Стара Загора	Чирпан	11.423

Всичко:	267.809
---------	---------

Източник: Доклад за определяне на пазарна стойност, изготвен от Консултантска къща Амрита ООД

Използваните подходи и методи за оценка са:

- Метод на сравнителните продажби;
- Метод на поземлената рента.

Таблица № 9: Резултати от оценката

Метод	Стойност	Тегло в крайната оценка
Метод на сравнителните продажби	195 953 лв.	50%
Метод на поземлената рента	198 677 лв.	50%
ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА	197 314 лв.	
Средна стойност на декар	737 лв./дка	
Обща площ на имотите, обект на оценката	267.809 дка	

Източник: Доклад за определяне на пазарна стойност, изготвен от Консултантска къща Амрита ООД

Общата стойност на придобитите от Емитента през декември 2018 г. инвестиционни имоти, които поради периода, в който са придобити, не са оценени от независими оценител към края на годината, а са отчетени по цена на придобиване в одитирания годишен отчет на Емитента за 2018 г., е както следва:

Таблица № 10: Имоти, придобити от „Риъл Булленд“ АД през м. декември 2018 г.

	Обща стойност*	Площ (дка)	Средна покупна цена
Имоти в община Болярово	79 644.34	91.200	837.71 лв./дка
Имоти в община Тунджа	145 662.82	119.656	1 179.80 лв./дка
Имоти в община Стралджа	611 77.74	48.958	1 211.23 лв./дка
ОБЩО	286 484.90	259.814	1 065.64 лв./дка

* Включва покупната цена и разходите по придобиването

Източник: „Риъл Булленд“ АД

През 2019 г. до датата на Проспекта „Риъл Булленд“ АД не е извършвало продажби на инвестиционни имоти. Както вече беше посочено по-горе, Дружеството е придобило такива през 2019 година. По тази причина балансовата стойност на инвестиционните имоти в актива на Дружеството към края на 2019 нараства до 2 075 хил. лв. (2018 г.: 536 хил. лв.). След 31.12.2019 до датата на Проспекта, Дружеството не е придобивало и не е извършвало продажби на инвестиционни имоти.

Освен горепосочените активи (обобщени и в следващата таблица), „Риъл Булленд“ АД не притежава други дълготрайни материални активи:

Таблица № 11: Дълготрайни материални активи на Емитента към 31.12.2019 г.

Актив	Балансова стойност към 31.12.2019 г. (хил. лв.)
Машини, съоръжения и оборудване	2
Инвестиционни имоти	2 075

ОБЩО	2 077
-------------	--------------

Източник: Годишен неаудитиран отчет на "Риъл Булленд" АД към 31.12.2019 г.

Информация за съвместните предприятия, в които емитентът притежава дял от капитала

Емитентът не притежава дял от капитала на смесени предприятия.

Евентуалните проблеми във връзка с опазването на околната среда, които могат да се отразят върху използването от емитента на дълготрайните материални активи

Емитентът спазва всички изисквания и разпоредби на екологичното законодателство, действащо в Република България и към момента няма проблеми във връзка с опазването на околната среда, които могат да се отразят върху използването на дълготрайните материални активи на Емитента.

VI. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И ФИНАНСИТЕ И ПЕРСПЕКТИВИ

1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Резултатите от дейността на Емитента за последните три финансови години, както и към последен междинен период, е представена в Таблицы № 12а и 12б по-долу.

Приходите на „Риъл Булленд“ АД се влияят от промените в наемните и арендните нива, при които отдава Дружеството отдава своите инвестиционни имоти и от общото състояние на пазара на недвижими имоти и в по-конкретно - пазара на земеделска земя в България. Рисковете, свързани с инвестициите в имоти, които са присъщи за дейността на Емитента, са представени подробно в Раздел IV, т. 4.1. от настоящия документ.

През изминалите три финансови години Дружеството е реализирало приходи във връзка с подписани предварителни договори за покупко-продажба на имоти и предоставени права на продавача по силата на тези договори. Доколкото тези договори за прекратени през м. август 2019 г., не се очаква „Риъл Булленд“ АД да продължи да генерира приходи от този източник в бъдеще.

Също така, както беше посочено по-горе, през третото тримесечие на 2019 г. Дружеството е придобило още 641.459 дка земеделска земя, и може да се очаква това да доведе до увеличение на арендните приходи в бъдеще.

Освен горепосоченото, не са налице други значителни фактори, които, включително необичайни или случайни събития, или други нови обстоятелства, които да влияят съществено върху приходите на Емитента от дейността.

Таблица № 12а: Резултати от дейността на „Риъл Булленд“ АД за 2016 г.

	хил. лв.	2016
Нефинансови разходи		(70)
Разходи за материали и външни услуги		(28)
Разходи за персонала		(40)
Разходи за амортизации		(1)
Други разходи		(1)
Нефинансови приходи		10
Приходи от наеми		10
Нетен резултат от дейността		(60)
Финансови приходи		41
Приходи от лихви - депозити		1
Приходи от наеми - неземеделски земи		3
Други финансови приходи		16
Приходи от аренда и наем на земеделски земи		11
Приходи от преценка на инвестиционни имоти - земеделски земи		10
Финансови разходи		-

Нетен резултат от финансова дейност	41
Печалба/(загуба) преди данъци	(19)
Данъци	-
Печалба от преценка на имоти, машини и съоръжения и НДМА	-
Сума на всеобхватния доход	(19)

Източник: "Риъл Булленд" АД – Одитирани годишни финансови отчети за 2016 г.

Таблица № 126: Резултати от дейността на „Риъл Булленд“ АД за периода 2017 г. – 2019 г.

хил. лв.	2017	2018	2019
Приходи от услуги	18	21	35
Други приходи	19	21	15
Печалба от продажба на нетекущи активи	3	-	-
Разходи за материали	(1)	(1)	(3)
Разходи за външни услуги	(30)	(52)	(56)
Разходи за персонала	(65)	(70)	(82)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	8	12	5
Разходи за амортизация	-	-	-
Други разходи	(2)	(6)	(6)
Печалба/(загуба) от оперативна дейност	(50)	(75)	(92)
Финансови приходи	-	-	-
Финансови разходи	(1)	(1)	(1)
Печалба/(загуба) преди данъци	(51)	(76)	(93)
Разходи за данъци	-	-	-
Печалба/(загуба) за периода	(51)	(76)	(59)

През 2017 г. е променен форматът на отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и е извършена рекласификация на приходите. Не е налице преизчисление на отчетените през 2016 г. резултати.

Източник: "Риъл Булленд" АД – Одитирани годишни финансови отчети за 2017 г. и 2018 г. и неаудирани годишни отчети за 2019 г.

Дружеството генерира приходи отдаване под аренда на земеделски земи, приходи във връзка със сключени предварителни договори за покупко-продажба на имоти (до м. август 2019 г.) и преотдаване под наем на офис в гр. София (който не е собственост на Дружеството).

През 2016 г. Дружеството¹ е реализирало 24 хил. лв. приходи от наеми и аренды на имоти, сравнено с 5 хил. лв. реализирани година по-рано. През годината „Риъл Булленд“ АД отчита и приходи по предварителни договори за покупка на инвестиционни имоти, в размер на 16 хил. лв. Отчетени са и 10 хил. лв. положителни ефекти от преоценка на инвестиционните имоти, собственост на Дружеството. Оперативните разходи на Дружеството за годината са в размер на 70 хил. лв. като най-голям дял се пада на разходите за персонал, които възлизат на 40 хил. лв. за годината. В следствие на тази динамика, „Риъл Булленд“ АД отчита загуба в размер на 19 хил. лв. за периода.

През 2017 г. Дружеството отчита понижение на приходите от наеми и аренды от 24 хил. лв. на 18 хил. лв., като това отразява факта, че е продадена част от инвестиционен имот – стопански двор, който до този момент е бил отдаван под наем. Съгласно подписаните предварителни договори за покупка на имоти, Дружеството продължава да получава възнаграждение за предоставени права на продавача, като през 2017 г. е реализирало 19 хил. лв. приходи в тази връзка. Дружеството отчита също така 8 хил. лв. доход от положителна преоценка на собствените инвестиционни имоти. Оперативните разходи, от друга страна, отбелязват ръст с 40% до 98 хил. лв., а основното увеличение се наблюдава при разходите за персонал, които растат до 65 хил. лв. през годината и остават основно разходно перо. През 2017 г. загубата на „Риъл Булленд“ АД се увеличава до 51 хил. лв.

През 2018 г. приходите от наеми и аренды на имоти отчитат лек ръст до 21 хил. лв., а тези, свързани с правата, предоставени по предварителните договори за покупка на имоти – до 21 хил. Допълнителен доход в размер на 12 хил. лв. е отчетен във връзка с преоценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Оперативните разходи за годината също отчитат растеж, достигайки 129 хил. лв. През 2018 г. основният ръст идва поради повишените разходи за външни услуги (52 хил. лв.), но подобно на предходни години, разходите за персонал също продължават да растат. Нетната загуба на „Риъл Булленд“ АД за 2018 г. достига 76 хил. лв.

През 2019 г. Дружеството е реализирало общо приходи в размер на 86 хил. лв., от които основно - 35 хил. лв. приходи от наеми (17 хил. лв. от които са приходи от аренды), 13 хил. лв. приходи във връзка с предварителните договори и други приходи в размер на 2 хил. лв. Тенденцията се запазва и в разходната част - общите разходи възлизат на 179 хил. лв., от които разходите за дейността за 2019 г. са 178 хил. лв. Така е отчетена загуба от 93 хил. лв. за годината.

2. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ ИЗТОЧНИЦИ

Информацията за ликвидната позиция на Емитента, както и за източниците на капитала му, е представена в таблицата по-долу.

Таблица № 13: Финансова позиция на „Риъл Булленд“ АД

хил. лв.	2016	2017	2018	2019
Нетекущи активи				
Машини, съоръжения и оборудване	-	3	3	2
Инвестиционни имоти	282	237	536	2 075
Разходи за придобиване на материални активи	635	634	634	
Общо нетекущи активи	917	874	1 173	2 077
Текущи активи				
Парични средства	1 475	1 466	1 089	95
Търговски и други вземания	19	25	23	21

¹ Общата сума от 24 хил. лв. включва 10 хил. лв. приходи от наеми (отчетени като нефинансови приходи в одитирания годишен отчет на дружеството за 2016 г.), 3 хил. лв. – приходи от наеми на неземеделски земи и 11 хил. лв. – приходи от аренда и наем на земеделски земи. (последните две са отчетени като финансови приходи в одитирания годишен отчет на дружеството за 2016 г.).

Общо текущи активи	1 494	1 491	1 112	116
ОБЩО АКТИВИ	2 411	2 365	2 285	2 193
Собствен капитал				
Акционерен капитал	2 500	2 500	2 500	2 500
Натрупана загуба	(92)	(143)	(219)	(312)
Общо собствен капитал	2 408	2 357	2 281	2 188
Текущи пасиви				
Текущи задължения	3	8	4	5
Общо текущи пасиви	3	8	4	5
ОБЩО ПАСИВИ	3	8	4	5
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	2 411	2 365	2 285	2 193

Източник: "Риъл Булленд" АД – Одитирани годишни финансови отчети за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и неаудитирани годишни отчети за 2019 г.

Както се вижда от представената информация, собственият капитал е основен капиталов източник за Дружеството.

Основният капитал на „Риъл Булленд“ АД възлиза на 2 500 000 лв., разпределен в 2 500 000 бр. обикновени акции с номинал 1 лв. всяка. Дружеството е натрупало 312 хил. лв. загуби през изминали периоди, заради които общият собствен капитал намалява до 2 188 хил. лв. към 31 декември 2019 г. Дружеството не ползва банково или друг вид външно финансиране за дейността си. Единствените му пасиви към края на последния отчетен период (31.12.2019 г.) са текущите му задължения в размер на 5 хил. лв., които включват задължения към клиенти и доставчици (3 хил. лв.) и данъчни задължения (2 хил. лв.)

Не съществуват ограничения върху използването на капиталовите ресурси, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено, дейността на Емитента.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът няма поети твърди ангажименти за изпълнение на дадени инвестиции.

Капиталовата позиция и задължнялостта на Дружеството остават без значителна промяна и към края на 2019 г. Общият собствен капитал достига до 2 188 хил. лв., (2018 г.: 2 281 хил. лв.) а единствените задължения на Дружеството са търговските задължения в общ размер на 5 хил. лв. (2018 г.: 4 хил. лв.). Тези задължения са необезпечени и негарантирани.

Дружеството не е предоставяло гаранция по чужди задължения (няма косвена задължнялост).

Таблица № 14: Капиталова позиция и задължнялост на Емитента към 31.12.2019

	хил. лв.
Регистриран капитал	2 500
Общо собствен капитал	2 188
Натрупана загуба	(316)
Краткосрочни пасиви, в т. ч:	5
Задължения към клиенти и доставчици	3
Данъчни задължения	2

Източник: Годишен неаудитиран финансов отчет за 2019 г.

Натрупването на счетоводна загуба при липсата на Фонд Резервен е довело до до спадане на нетната стойност на активите на дружеството под размера на регистрирания капитал, независимо от това, че Дружеството няма задължения към трети лица, т.е. налице е т. нар. „техническа декапитализация“, която възниква независимо от това, че капиталовата адекватност на дружеството и ликвидността му не поставят под съмнение изпълнението на задълженията му към трети страни в пълен размер и в срок. Поради липсата на ясна правна уредба относно третирането на декапитализация, която не е свързана с хипотези за несъстоятелност или неработещо предприятие в българското право, оценката за това дали дружеството отговаря на изискванията за работещо предприятие или не, залегнали в основата на Международните стандарти за счетоводна и финансова отчетност, се осъществява от независим финансов одит.

Ликвидност и парични потоци

Към края на 2019 „Риъл Булленд“ АД разполага с парични средства в размер на 95 хил. лв. С отчитане на общи задължения в размер на 5 хил. лв., или покритие на задълженията с парични средства от 19 пъти, ликвидната позиция на Емитента може да бъде определена като стабилна. По-значителните изменения в паричната позиция на Емитента е свързана с придобиването на инвестиционни имоти.

Таблица № 15а: Парични потоци на „Риъл Булленд“ АД през 2016 г.

	хил. лв.	2016
Парични потоци от оперативна дейност		
Плащания на доставчици	(775)	
Постъпления от клиенти	37	
Плащания, свързани с възнаграждения	(57)	
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	(6)	
Възстановен данък добавена стойност	123	
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(678)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на инвестиционни имоти	(106)	
Паричен поток от лихви, комисионни и други подобни	1	
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност	5	
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(100)
Парични потоци от финансова дейност		-
Нетен паричен поток	(778)	
Парични средства в началото на периода		2 253
Парични средства в края на периода		1 475

Източник: „Риъл Булленд“ АД – Одитирани годишни финансови отчети за 2016 г.

Таблица № 15б: Парични потоци на „Риъл Булленд“ АД за периода 2017 г. – 2019 г.

	хил. лв.	2017	2018	2019
Оперативна дейност				
Постъпления от търговски контрагенти		96	42	42
Плащания към търговски контрагенти		(13)	(37)	161

Плащания към персонал и осигурителни институции	(82)	(93)	(82)
Плащания на данъци, нетно	(5)	(6)	14
Други парични потоци от оперативната дейност, нетно	(9)	4	(8)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(13)	(90)	127

Инвестиционна дейност

Придобиване на инвестиционни имоти	-	(291)	(1 121)
Други парични потоци от инвестиционна дейност	4	4	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	4	(287)	(1 121)

Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(9)	(377)	(994)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	1 475	1 466	1 089
Пари и парични еквиваленти в края на годината	1 466	1 089	95

През 2017 г. е променен форматът на отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и е извършена рекласификация на приходите. Не е налице преизчисление на отчетените през 2016 г. резултати

Източник: „Риъл Булленд“ АД – Одитирани годишни финансови отчети за 2017 г. и 2018 г., и неоудитирани годишни отчети за 2019 г.

Както е видно от представената по-горе информация, „Риъл Булленд“ АД генерира отрицателни нетни парични потоци от оперативна дейност почти през целия период на представяна историческа финансова информация. Основна причина за това за значителните плащания, свързани с персонала и търговските контрагенти. Плащанията към последните са значителни през 2016 г. (775 хил. лв.) поради платените аванси, по сключените от Дружеството предаварителни договори за покупко-продажба на имоти. За последната одитирана финансова година, Дружеството е генерирало 90 хил. лв. отрицателен паричен поток от оперативна дейност, спрямо -13 хил. лв. година по-рано.

Исключение от тази тенденция прави последният отчетен период (2019 г.), когато нетният паричен поток от оперативна дейност е положителен (127 хил. лв.), благодарение на възстановените аванси по развалените през третото тримесечие предварителни договори за покупко-продажба на имоти и възстановените в тази връзка изплатени аванси (тези постъпления са отчетени с положителен знак в плащанията към контрагенти). Така плащанията на Дружеството към неговите контрагенти са нетно положителна величина (161 хил. лв.), а нетният паричен поток от оперативна дейност достига 127 хил. лв.

Нетните парични потоци от инвестиционна дейност очаквано са отрицателни през 2016 г. (-100 хил. лв.), 2018 г. (-287 хил. лв.) и 2019 г. (-1 121 хил. лв.) предвид направените инвестиции от страна на „Риъл Булленд“ АД. През 2017 г. Дружеството генерира само 4 хил. лв. парични потоци от инвестиционна дейност.

През периода 2016 - 2019 г. Дружеството не е генерирало парични потоци от финансова дейност.

С оглед на гореописаното развитие, „Риъл Булленд“ АД отчита намаление на паричните си средства през всяка година от периода на представената историческа информация, като така към края на 2019 г. , паричните средства, с които Дружеството разполага, намаляват до 95 хил. лв. от 1 089 хил. лв., отчетени в края на предходната година.

3. ИЗСЛЕДВАНЕ И РАЗВИТИЕ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ

Предвид предмета на дейността си, „Риъл Булленд“ АД не извършва изследователска и развойна дейност.

4. НОРМАТИВНА СРЕДА

Емитентът функционира като публично акционерно дружество, чиято основна дейност е свързана с недвижими имоти. В този смисъл, дружеството е изложено на нормативни рискове, свързани с правната му форма (АД), с публичния му статут и с основния му предмет на дейност (в това число регулаторна рамка и сключени с трети страни договори, доколкото съгласно правото на ЕС сключените договори между страните имат законово обвързваща сила за тях).

Емитентът и третите страни по всички действащи договори, сключени между тях, изпълняват задълженията си по тях и Емитентът няма основания да очаква неизпълнение в бъдеще по тези договори. Договорите са съставени в съответствие с националното и Европейско законодателство, и доколкото това е известно на Емитента, не се очаква приемане на нормативни изменения, които биха довели до недействителност или неприменимост на някоя от клаузите в тези договори.

Дейността на дружеството не е свързана със специфични нормативни актове, регулиращи определен икономически сектор или определен тип продукти и услуги.

Статутът на акционерно дружество на Емитента предполага прилагане на определени нормативни изисквания по отношение на емитента, регламентирани в Търговския Закон, които не биха били приложими при друга правна форма на емитента. Същевременно, като публично дружество Емитентът, съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), задължително следва да съществува и продължи да съществува като акционерно дружество, което му отнема възможността да избира правна форма на организация с цел минимизиране на утежнени регулаторни изисквания. Съгласно ЗППЦК статутът на публично дружество предполага повишени изисквания по отношение на отчетност от страна на Емитента, и изрично прилагане на разпоредбите ЗППЦК, които норми не биха били относими към Емитента, ако той нямаше статут на публично дружество.

Съгласно чл. 149, ал. 1 от ЗППЦК, лице, което придобие пряко или чрез свързани лица повече от една трета от гласовете в общото събрание на публично дружество, в което няма лице или лица, притежаващи пряко или чрез свързани лица над 50 на сто от гласовете в общото събрание, е длъжно в срок 14 дни от придобиването, съответно в едномесечен срок от вписването в Търговския регистър на преобразуването или намаляването на капитала, когато преминаването на прага е в резултат на преобразуване или в резултат на обезсилване на акции да регистрира в комисията съгласно чл. 151 търгово предложение към останалите акционери с право на глас за закупуване на техните акции и/или за замяната им с акции, които ще бъдат издадени от предложителя за тази цел, или да прехвърли необходимия брой акции, така че да притежава пряко или чрез свързани лица по-малко от една трета от гласовете в общото събрание на дружеството. До публикуването на търговото предложение по реда на чл. 154, съответно до прехвърлянето на акциите, такива лица нямат право да упражняват правото си на глас в общото събрание, което осигурява защита на миноритарните акционери.

Съгласно чл. 149, ал. 8 от ЗППЦК, лице, което притежава пряко, чрез свързани лица и/или непряко повече от една трета, но не повече от две трети, от гласовете в общото събрание на публично дружество, няма право да придобива, включително чрез свързани лица или непряко в рамките на една година акции с право на глас в количество, по-голямо от три на сто от общия брой акции на дружеството, освен в резултат на отправено търгово предложение по чл. 149б. При нарушение на това изискване правата на глас се ограничават до публикуване на търгово предложение по чл. 149б. Такова задължение не възниква за лице, което преминава прага в резултат на увеличаване на капитала с издаване на права или след надлежно отправено по предвидения в закона ред търгово предложение до всички акционери, в резултат на което лицето е преминало границата от 50 на сто от гласовете.

Съгласно чл. 149а. лице, което придобие пряко, чрез свързани лица или непряко повече от 90 на сто от гласовете в общото събрание на публично дружество, има право да регистрира търгово предложение за закупуване на акциите на останалите акционери.

Търговите предложения се осъществяват по реда предвиден в чл. 150 и последващи на ЗППЦК, За защита на миноритарните акционери, чл. Чл. 157б от ЗППЦК предвижда, че всеки акционер има право да изиска от лицето, което е придобило пряко, чрез свързани лица или непряко най-малко 95 на сто от гласовете в общото събрание на публично дружество в резултат на търгово предлагане, да изкупи неговите акции с право на глас в тримесечен срок от крайния срок на търговото предложение, като лицето преминало прага от 95 на сто от гласовете е длъжно да изкупи акциите в срок 30 дни от получаване на искането.

Емитентът декларира, че в националното законодателство не съществуват нормативни разпоредби, които могат да осуетят търгови предложения от страна на лица, които имат право или са задължени да отправят такива търгови предложения по реда на ЗППЦК.

Също така, правната защита на инвеститорите, осъществяващи инвестициите си през Инвестиционен Посредник, се основава на НАРЕДБА № 23 на Комисията за Финансов Надзор за условията и реда за оценка на клиентски активи от 2008 година, която не е претърпяла актуализация с добрите международни практики, продиктувани от глобалната финансова криза, в основата на която не са заложени новите счетоводни стандарти за справедлива стойност, и която не е приведена в съответствие с МСФО 9 и МСФО 13, в резултат на което съществува значителен риск за инвеститорите техните активи да бъдат оценявани за целите на компенсиране на инвеститорите по стандарти, различаващи се съществено не само като стойност, но и като логика, от международните стандарти за определяне на пазарна стойност на финансови активи, съответно инвеститор в български ценни книжа да е изложен на съществено завишен риск в сравнение с инвеститор в съпоставими инструменти на друг пазар в ЕС.

Към датата на настоящия документ, дейността на Дружеството не е изложена пряко на действието на правителствени, икономически, данъчни, монетарни или политически фактори, които по своя необичаен характер, да имат съществено влияние върху дейността на Емитента. Като икономически субект, опериращ в Република България, „Риъл Булленд“ АД е изложено на влиянието на различни правителствени, икономически, данъчни, монетарни или политически рискове, които са присъщи за всички стопански субекти в страната. Повече информация за това е посочена в Раздел IV., т. „Рискове“ от настоящия Проспект. Членството на България в Европейския съюз, макроикономическата и политическа стабилност на страната дават основание да се смята, че макроикономическите фактори няма да предизвикат значителни отклонения в дейността и резултатите на Дружеството.

5. ТЕНДЕНЦИИ

Земеделската земя в България остава силно раздробена, което оказва съществено влияние на пазарната динамика в този сектор, включително на обема и цената на сделките за покупко-продажба и отдаване под наем. По данни, изнесени от Българската асоциация на собствениците на земеделски земи (БАСЗЗ), средният размер на земеделските земи в Северна България е 5 дка, а в Южна - 8 дка.

Цени на земеделската земя в България

Цените на земеделската земя в България отчита устойчиви ръстове през изминалите години. По данни на Националния статистически институт (НСИ) средната цена на сделките със земеделска земя в страната през 2018 г. достига 941 лв./декар, с което е отбелязан ръст от 7.9% спрямо предходната година. За периода от 2010 г. до 2018 г. средната цена на декар расте с 16% годишно, а през последните 3 години ръстовете се забавят до 8.7% средногодишно. Традиционно най-високи са цените в Североизточния район (областите Варна, Добрич, Търговище и Шумен), където средната цена на декар в края на последната година достига 1 345 лв. В областите на Югоизточен регион, където са разположени инвестиционните имоти на „Риъл Булленд“ АД, средната цена на декар в сделки през 2018 г. възлиза на 802 лв./дка, като отбелязва ръст от едва 0.7% спрямо предходната година. Слабият ръст през изминалата година идва на фона на по-ускорено поскъпване през предходните периоди. За последните три години земите в този регион поскъпват с 8%

годишно, а от 2010 г. насам – със 17% годишно, което е съпоставимо с ръста на цените в национален мащаб.

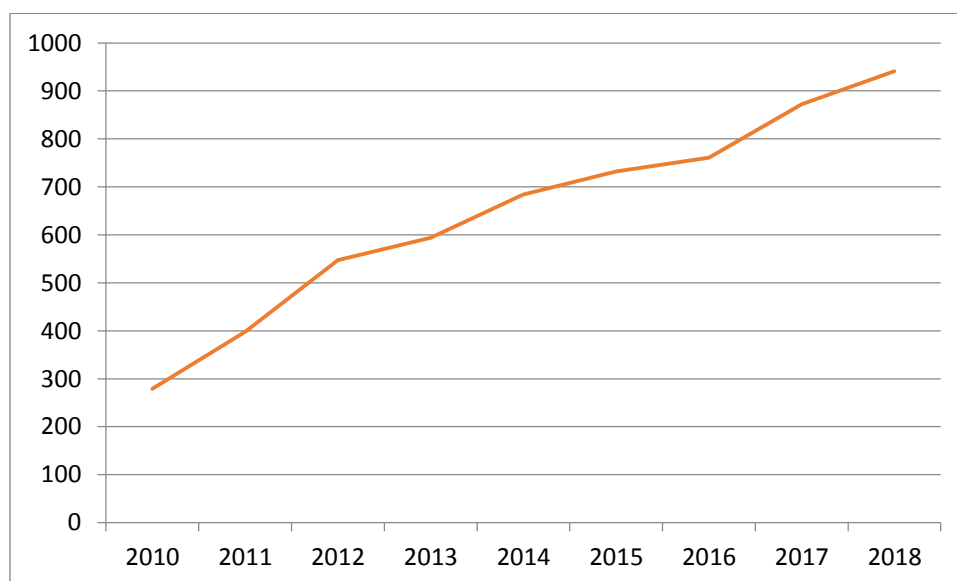
Цените на сделките със земеделски имоти – ниви, традиционно са по-високи. През 2018 г. средната продажна цена на такива имоти в България достига 980 лв. за декар, като отбелязва 12.7% ръст спрямо предходната година, сочи статистиката на НСИ. За предходните 3 години ръстовете са съпоставими и тези на земеделските земи като цяло, а именно – 8.8%.

През 2018 в страната са сключени 9505 бр. сделки за 300 197 декара като най-голяма е активността в Югоизточния регион (областите Бургас, Сливен, Стара Загора и Ямбол), където са сключени сделки за 192 681 дка.

През 2019 г. в България са сключени и обявени 30,549 договора за аренда на земеделска земя, по данни на Агенцията по вписванията. Това е с около 10.7% повече спрямо година по-рано. Лидер е Добрич, където са вписани 2047 договора за аренда на земя. Следват Плевен и Ловеч с по 1481 и 1427, както и Генерал Тошево и Лом с по 1356 и 1303. В топ 10 попадат още Никопол, Силистра, Враца, Оряхово и Козлодуй. Най-голям ръст сред големите пазари спрямо година по-рано се отчита в Никопол (+232%), Чирпан (+152%) и Ловеч с повишение от 75%.

Тенденцията за повишаване на цените на земеделска земя се запазва стабилна за периода 2010-2018 година, както е видно от данните на НСИ в таблица 15в.

Таблица 15в: Средни цени на сделките със земеделска земя през период 2010-2018 година



Източник: НСИ, 2020 г.

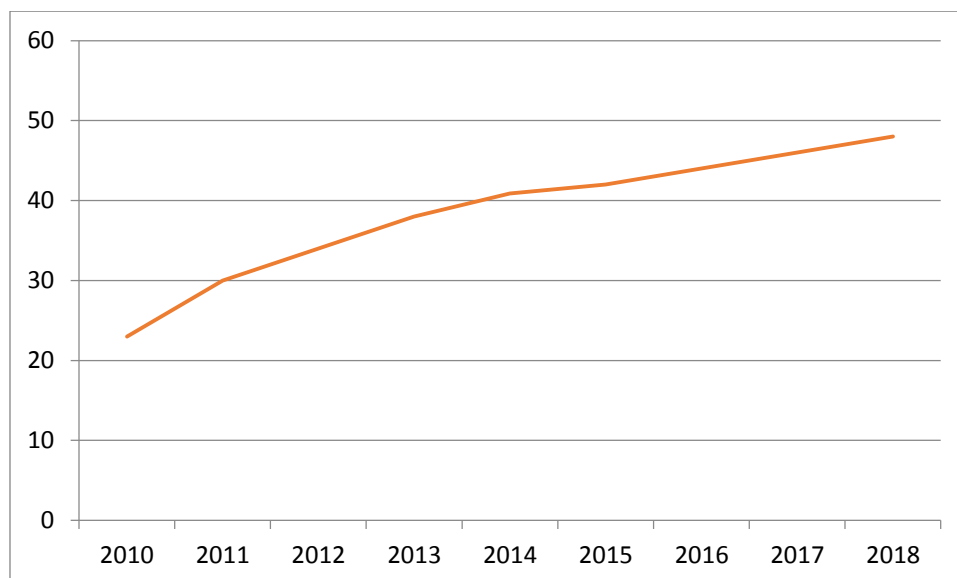
Наемни/арендни нива за земеделска земя в България

Средното ниво по договорите за наем/аренда на земеделска земя в България през 2018 г. по данни на НСИ е 48 лв./дка или с 4.8% по-високо спрямо предходната година. Най-високи остават средните наеми и аренды в Североизточния регион – 69 лв. на декар, докато тези в Югоизточен регион достигат до 35 лв. през изминалата година.

Според Българската асоциация на собствениците на земеделски земи (БАСЗЗ), пазарът на земеделска земя ще остане прогнозируем и стабилен и през 2019 г. с минимален ръст на цените от 5%. Вторичният пазар ще оказва все по-голямо влияние.

Тенденцията за повишаване на арендата на земеделска земя се запазва стабилна за периода 2010-2018 година, както е видно от данните на НСИ в таблица 15г.

Таблица 15г: Средни цени на договорите за аренда/наем на земеделска земя през периода 2010-2018 година



Източник: НСИ, 2020 г.

Официални данни за цената по сделки със земеделска земя и за нивата на арендата на земеделска земя за 2019 година се очаква да бъдат публикувани във втората половина на 2020. По предварителни данни за региона на CBRE, тенденцията за повишаване на цените на земеделска земя и на арендата се запазват през 2019.

Промяна във финансовото състояние на Емитента от края на последната финансова година до датата на настоящия Проспект

Последната финансова година, за която Емитентът е публикувал годишни одитирани финансови отчети е 2018 г.

През 2019 г. са настъпили следните значими промени във финансовото състояние на „Риъл Булленд“ АД:

- Дружеството е прекратило сключените договори за покупко продажба на за апартамент в гр. София, район Изгрев, гараж в гр. София, район Изгрев и ателие в сграда находяща се в к.к. Боровец, община Самоков и авансово платените суми в размер на общо 212 хил. лв. са възстановени. По предварителният договор за придобиване на магазин в к.к. Златни пясъци, „Риъл Булленд“ АД е придобило имота през м. август 2019 г.
- През м. октомври 2019 г. Емитентът е придобил 178.86 дка. земеделски земи в обл. Габрово, с начин на трайно ползване – ниви и изоставена орна земя. През периода ноември-декември 2019 г. Дружеството е придобило още 463 дка ниви в обл. Ямбол на обща стойност от 749 хил. лв.
- На 06.12.2019 г. Съветът на директорите е взел решение за увеличаване капитала на Дружеството чрез публично предлагане на акции. Обект на публичното предлагане (във връзка с което е изготвен и настоящия Проспект) са 5 000 000 бр. акции с номинална стойност от 1 лев всяка. Със същото решение от 06.12.2019 г. Съветът на директорите на Дружеството е определил емисионната стойност на новоиздадените акции в размер на 1 лев за акция. В случай, че предлагането е успешно, капиталът на Дружеството ще бъде увеличен от 2 500 000 лв. на 7 500 000 лв.

Тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента през текущата финансова година.

Дружеството оперира в сектора на недвижимите имоти (в частност – земеделски земи). В тази връзка перспективите му се влияят от общите тенденции в сектора. Повече информация за това е представена в Раздел IV, т. 4.1 от настоящия Прспект. Може да се каже, че всяка промяна в продажните цени на земеделските земи в България, както и в наемните/арендните нива, ще окажат влияние върху дейността на Емитента.

С оглед на специфичното развитие на Дружеството през 2019 г., може да се очаква промяна в структурата на приходите на Емитента през следващата година. Тази промяна е продиктувана от една страна от прекратяването на предварителните договори за покупко-продажба на имоти. Следва да се отбележи, че съгласно залягналите в тях споразумения с продавачите, „Риъл Булленд“ АД генерираше общо фиксиран месечен приход от 1 588 лв. без ДДС във връзка с предоставено от него право на продавачите на тези имоти да ги предлагат на трети страни за срока на съответния договор. Очаквано, след като Дружеството е прекратило тези договори, то вече няма да генерира горепосочените приходи.

От друга страна, през 2019 г. Емитентът е придобил недвижими имоти – магазин в к.к. Златни пясъци и земи в обл. Габрово, обл. Ямбол и обл. Сливен, които се очаква да започнат да генерират приходи.

VII. ДИРЕКТОРИ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И НАЕТИ ЛИЦА

1. ДИРЕКТОРИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ

„Риъл Булленд“ АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, който се състои от 4 физически лица. Мандатът на настоящия Съвет на директорите изтича на 12.05.2021 г.

Таблица № 16: Настоящ съвет на директорите на „Риъл Булленд“ АД

Име	Позиция
Пеци Дечев Пецев	Председател
Михаела Бориславова Михова	Независим член на Съвета на директорите
Валентин Георгиев Стоилов	Изпълнителен директор
Ивайло Димитров Иванов	Член на Съвета на директорите

Пеци Дечев Пецев – Председател на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД

Служебен адрес: гр. София 1164, район р-н Лозенец, площад Йоан Павел Втори №1, Офис център България 2000, ет. 1, ап. ОФИС1

Информация за съответния управленски опит и знания на лицето:

Образование: висше, магистър по право – СУ „Климент Охридски“, гр. София

Относим професионален опит:

- 1) Окръжен съд Разград - Стажант-съдия (1977-1978 г.)
- 2) Адвокатска колегия Разград – Адвокат (1978 – 1990 г.)
- 3) Община Кубрат – Председател на Временния изпълнителен комитет (1990 – 1991 г.)
- 4) Община Кубрат - Кмет (1991 - 1995 г.)
- 5) Адвокатска колегия Разград – Адвокат (1996 – 2000 г.)
- 6) Министерство на Финансите, Държавна комисия по хазарта - Началник „Правен отдел“ (2000 - 2004 г.)
- 7) „Айлин Тейдинг“ ЕООД – Собственик (2005 г. – до момента)

- 8) Патронус ООД – Съдружник и управител (2013 г. – до момента)
- 9) Министерство на отбраната - Началник „Правен отдел“ (2013-2014 г.)
- 10) „Български фонд за вземания“ АДСИЦ – Член на съвета на директорите (2017 – 2019 г.)

Участия на Пеци Дечев Пецев в качеството на член административните, управителни и надзорни органи или съдружник в дружества и съдружия:

- „Айлин Тейдинг“ ЕООД – Едноличен собственик (2005 г. – до момента)
- Патронус ООД – Съдружник и управител (2013 г. – до момента)
- „Български фонд за вземания“ АДСИЦ – Член на съвета на директорите (2017 – 2019 г.)
- „Риъл Булленд“ АД – Председател на Съвета на директорите (2014 г. – до момента)

През последните пет години Пеци Дечев Пецев не е бил:

а) осъждан за измама;

б) свързан с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството му на член на административните, управителните или надзорните органи, неограничено отговорен съдружник в командитни дружества с акции, основател или друг член на висшия ръководен състав.

в) официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални организации) и не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, да заема ръководни длъжности, или да води делата на емитент.

Фамилни връзки:

Пеци Дечев Пецев не е съпруг или роднина по права или по съребрена линия на друг член на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД.

Михаела Бориславова Михова – Независим член на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД

Служебен адрес: гр. София 1164, район р-н Лозенец, площад Йоан Павел Втори №1, Офис център България 2000, ет. 1, ап. ОФИС1

Информация за съответния управленски опит и знания на лицето:

Образование: висше, магистър по Финансов мениджмънт - Университет за национално и световно стопанство, гр. София

Относим професионален опит:

- 1) Кресли Адвъртайзинг ЕООД – Счетоводител (2006 -2007 г.)
- 2) Евроконсулт и счетоводство ООД – Счетоводител (2007 – 2016 г.)
- 3) МБМ КОНСУЛТИНГ ЕООД – Собственик и Главен счетоводител (2015 г. - до момента),
- 4) Топ Джетс ЕООД – Главен счетоводител (2017 – 2019 г.)
- 5) Спорт Вижън ЕАД - Оперативен счетоводител (2018 -2019 г.) и Главен счетоводител след април 2019 г. и към настоящия момент.

Участия на Михаела Бориславова Михова в качеството ѝ на член административните, управителни и надзорни органи или съдружник в дружества и съдружия:

- МБМ КОНСУЛТИНГ ЕООД – Единоличен собственик (2015 г. - до момента)
- „Риъл Булленд“ АД – Независим член на Съвета на директорите (2016 г. – до момента)

През последните пет години Михаела Бориславова Михова не е била:

- а) осъждана за измама;
- б) свързана с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството ѝ на член на административните, управителните или надзорните органи, неограничено отговорен съдружник в командитни дружества с акции, основател или друг член на висшия ръководен състав.
- в) официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални организации) и не е лишавана от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, да заема ръководни длъжности, или да води делата на емитент.

Фамилни връзки:

Михаела Бориславова Михова не е съпруга или роднина по права или по съребрена линия на друг член на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД.

Валентин Георгиев Стоилов – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на „Риъл Булленд“ АД

Служебен адрес: гр. София 1164, район р-н Лозенец, площад Йоан Павел Втори №1, Офис център България 2000, ет. 1, ап. ОФИС1

Информация за съответния управленски опит и знания на лицето:

Образование: висше, магистър по счетоводство и контрол – ВИИ „Карл Маркс“, гр. София

Относим професионален опит:

- 1) „Булгарплодекспорт“ АД - Счетоводител (1991-1993 г.)
- 2) „Агрекс“ ООД – Главен счетоводител (1993 – 1994 г.)
- 3) „Агровил“ ООД – Главен счетоводител (1994 – 2000 г.)
- 4) „Агриимпекс“ ЕООД – Главен счетоводител (2001 – 2007 г.)
- 5) „Фуражи Правец“ АД – Прокурист (2008 – 2009 г.)
- 6) „ПапасМел“ ЕАД – Прокурист (2009 – 2017 г.)
- 7) „А.Н.-Агротрейдинг“ ООД – Счетоводител (2018 г. – 2019 г.)
- 8) „Компас Инвест“ АД – Счетоводител (2019 г. – до момента)
- 9) „Компас Капитал“ АД – Счетоводител (2019 г. – до момента)

Освен текущата му функция като изпълнителен директор на „Риъл Булленд“ АД, Валентин Георгиев Стоилов не е заемал и не заема в момента позиция на член на административни, управителни и надзорни органи на други дружества и съдружия, не е участвал и не участва като съдружник в дружества и съдружия.

През последните пет години Валентин Георгиев Стоилов не е бил:

а) осъждан за измама;

б) свързан с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството му на член на административните, управителните или надзорните органи, неограничено отговорен съдружник в командитни дружества с акции, основател или друг член на висшия ръководен състав.

в) официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални организации) и не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, да заема ръководни длъжности, или да води делата на емитент.

Фамилни връзки:

Валентин Георгиев Стоилов не е съпруг или роднина по права или по съребрена линия на друг член на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД.

Ивайло Димитров Иванов – Член на Съвета на директорите

Служебен адрес: гр. София 1164, район р-н Лозенец, площад Йоан Павел Втори №1, Офис център България 2000, ет. 1, ап. ОФИС1

Информация за съответния управленски опит и знания на лицето:

Образование: висше, доктор по икономика - Икономически университет - Варна

Относим професионален опит:

- 1) Hoedlmayr International AG – Регионален мениджър за България (2004 г.)
- 2) Мол Варна – Мениджър (2008 - 2009 г.)
- 3) Investa Property Solutions Ltd. – Ръководител Управление на имоти (2009 - 2012)
- 4) Skopje City Mall, Скопие, Македония – Мениджър Търговски център (2012 - 2013 г.)
- 5) TVMI Holding, България/Македония – Мениджър Бизнес развитие (2013 - 2014 г.)
- 6) Мод Инвест Къмпани ЕООД – Едноличен собственик и управител (2009 - 2017 г.)
- 7) АБОРО ЕООД – Едноличен собственик и управител (2016 г. – до момента)

Участия на Ивайло Димитров Иванов в качеството му на член административните, управителни и надзорни органи или съдружник в дружества и съдружия:

- Мод Инвест Къмпани ЕООД – Едноличен собственик и управител (2009 - 2017 г.)
- АБОРО ЕООД – Едноличен собственик и управител (2016 г. – до момента)
- „Риъл Булленд“ АД – Изпълнителен директор (2017-09.01.2020 г.)

- „Риъл Булленд“ АД – Член на Съвета на директорите (2017 – до момента)

През последните пет години Ивайло Димитров Иванов не е:

- а) осъждан за измама;
- б) свързан с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството му на член на административните, управителните или надзорните органи, неограничено отговорен съдружник в командитни дружества с акции, основател или друг член на висшия ръководен състав.
- в) официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални организации) и не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, да заема ръководни длъжности, или да води делата на емитент.

Фамилни връзки:

Ивайло Димитров Иванов не е съпруг или роднина по права или по съребрена линия на друг член на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД.

2. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ

Членовете на Съвета на директорите на Емитента нямат конфликт на интереси между задълженията си в качеството на си на членове на Съвета на директорите на Емитента и други частни интереси, и/или свои други задължения към трети страни.

Не са налице договорености или споразумения между мажоритарни акционери, клиенти, доставчици и други, в изпълнение на което дадено лице, от посочените в предходната точка, е избрано за член на административните, управителните или надзорните органи или друг член на висшия ръководен състав на Емитента.

Съветът на директорите на Дружеството не е приемал ограничения за определено време във връзка с разпореждането с притежаваните от членовете ценни книжа на Емитента.

Членовете на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД не притежават акции от капитала на Емитента.

По отношение на интересите на физическите и юридическите лица, участващи в емисията/предлагането, включително конфликт на интереси, които са съществени за емисията, емитентът декларира, че няма физически или юридически лица с твърд ангажимент за записване на част от емисията, и не съществува конфликт на интереси, свързан с настоящата емисия за такива лица.

3. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ

„Риъл Булленд“ АД е приело и прилага политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, във връзка с осъществяване на техните задължения и отговорности по управление на дейността на Дружеството.

Общото събрание на акционерите определя постоянното възнаграждение и тантиемите на членовете на Съвета на директорите и срока, за който те са дължими. Понастоящем членовете на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД получават само постоянно възнаграждение, чийто размер се гласува от ОСА. На този етап променливо възнаграждение не се предвижда.

Пълния размер на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите за последната одитирана финансова година (2018 г.) и за 2019 г. е посочен в таблицата по-долу:

Таблица № 17: Възнаграждения на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД за 2018 г. и 2019 г.

Име	Към 31.12.2018 г.	Към 31.12.2019 г.
Ивайло Иванов	37 560 лв.	38 280 лв.
Пеци Пецев	6 120 лв.	6 720 лв.
Михаела Михова	6 120 лв.	6 720 лв.

Източник: "Риъл Булленд" АД. Валентин Георгиев Стоилов е член на Съвета на директорите на Дружеството от 9 януари 2020 г.

Членовете на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД не получават условни и отсрочени компенсации.

Емитентът не заделя и начислява суми за пенсии и други компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения за членовете на Съвета на директорите.

„Риъл Булленд“ АД не е предоставяло опции върху свои ценни книжа на членовете на Съвета на директорите.

4. ДЕЙНОСТИ НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН

Управителен орган на „Риъл Булленд“ АД е Съветът на директорите. Редът за неговото избиране, неговият мандат и състав, както и редът му на работа, са детайлно разписани в Устава на Дружеството и представени в Раздел V, т. 3 („Организационна структура“) от настоящия Проспект

„Риъл Булленд“ АД не е приемало отделни правила за дейността на Съвета на директорите.

Съгласно действащия устав на „Риъл Булленд“ АД, Съветът на директорите управлява и представлява дружеството и взема решения относно:

1. покупко-продажба на недвижими имоти
2. вдигане на капитала на дружеството съгласно овластяването по чл. 19 от устава
3. издаване на облигации съгласно овластяването по чл. 33 от устава
4. вземане на банкови кредити

Съветът на директорите на дружеството взема решения и по други въпроси, които съгласно нормативен акт и устава на дружеството не са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Съставът на Съвета на директорите към датата на настоящия Проспект е както следва:

Членове	Период
Пеци Дечев Пецев	Септември 2014 г. – Май 2021 г.
Михаела Бориславова Михова	Май 2016 г. – Май 2021 г.
Ивайло Димитров Иванов	Юни 2017 г. – Май 2021 г.
Валентин Георгиев Стоилов	Януари 2020 г. – Май 2021 г.

* Мандатът на текущия Съвет на директорите изтича на 12 май 2021 г.

Договорите за услуги на членовете на Съвета на директорите, сключени с Емитента не предвиждат обезщетения при прекратяване на трудовото правоотношение.

Корпоративно управление

С Решение на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД от 25.02.2013 г. Дружеството е приело Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. Програмата е изготвена в съответствие с приетите от Комисията по финансов надзор международно признати стандарти за корпоративно управление, а също така е и съобразена с Националния кодекс за корпоративно управление.

С Решение на Извънредното общо събрание на акционерите, проведено на 10 декември 2019 г., Ивайло Димитров Иванов е освободен като изпълнителен член на Съвета на директорите и на негово място е избран Валентин Георгиев Стоилов. Промяната е вписана в Търговския регистър на 9 януари 2020 г. Не се очакват други предстоящи промени, включително одобрени от ръководството и/или събрание на акционерите, промени в състава на ръководството и комитетите, които да имат съществено въздействие върху корпоративното управление на Емитента.

Дружеството е в процес на избор на нов Одитен Комитет, съгласно предписанията на чл. 107 от Закона за независимия финансов одит, като се очаква този избор да бъде финализиран не по-късно от 30.06.2020.

5. НАЕТИ ЛИЦА

Броят на наетите лица за периода 2016 - септ. 2019 г. е както следва:

Съвет на директорите – 3 души;

Директор Връзки с инвеститорите - 1 лице на трудов договор;

Счетоводител - 1 лице на граждански договор.

От 01.10.2019 г. е назначено още едно лице на трудов договор в Дружеството.

Не съществуват споразумения за участие на служителите в капитала на Емитента.

6. ДЯЛОВО УЧАСТИЕ

Към датата на настоящия Проспект Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Емитента, нито опции върху акции на Емитента.

VIII. ОСНОВНИ АКЦИОНЕРИ И СДЕЛКИ НА СВЪРЗАНИ СТРАНИ

1. ОСНОВНИ АКЦИОНЕРИ

Към 26.02.2020 г. акционери с над 5% участие в капитала на „Риъл Булленд“ АД са следните лица:

Таблица № 18: Акционери с над 5% участие в капитала

	Име	Брой акции	Процент от капитала	Начин на притежаване
1.	ДФ ПРОГРЕС	204 420	08.18%	Пряко
2.	ДФ СТРАТЕГИЯ	280 150	11.21%	Пряко
3.	ДФ ИНВЕСТ КЛАСИК	64 490	2.58%	Пряко
	ДФ ИНВЕСТ АКТИВ	350 000	14.00%	Пряко
4.	ДФ ЮГ МАРКЕТ МАКСИМУМ	200 600	8.02%	Пряко
5.	УПФ ТОПЛИНА	160 000	6.40%	Пряко

6.	ДПФ ТОПЛИНА	143 000	5.72%	Пряко
7.	ППФ ТОПЛИНА	155 000	6.20%	Пряко
8.	УД Компас Инвест АД	504 570	20.19%	Непряко в качеството му на управляващо дружеството чрез ДФ Стратегия, ДФ Прогрес и ДФ Евростабилност
9.	УД Инвест Фонд Мениджмънт АД	414 490	16.58%	непряко в качеството му на управляващо дружеството на чрез ДФ Инвест Класик и ДФ Инвест Актив
10.	ПОД Топлина	458 000	18.32%	непряко в качеството му на пенсионно осигурително дружество, управляващо ДПФ Топлина, ППФ Топлина, УПФ Топлина
11.	ПОД Бъдеще	180 000	7,21%	Непряко в качеството му на пенсионно осигурително дружество, управляващо ДПФ Бъдеще, ППФ Бъдеще, УПФ Бъдеще
12.	УД Актива Асет Мениджмънт АД	220 000	8,80%	Пряко - 0.8%, Непряко – 8% в качеството му на управляващо дружество, управляващо ДФ Актива Балансиран фонд и ДФ Актива Високодоходен фонд
13.	ЕФ Асет Мениджмънт АД	155 000	6,20%	Непряко в качеството му на управляващо дружество, управляващо ДФ ЕФ Принципал и ДФ ЕФ Репид
14.	УД Юг Маркет Фонд Мениджмънт	200 600	8.02%	Непряко в качеството му на управляващо дружеството ДФ ЮГ МАРКЕТ МАКСИМУМ

Източник: „Риъл Булленд“ АД

Мажоритарните акционери нямат разни права на глас.

На Емитента не са известни договорености, чието действие може на по-късна дата да породии промяна в контрола върху Емитента.

2. СДЕЛКИ НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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.

За периода на представяна историческа финансова информация, свързани лица на дружеството са ключовият управленски персонал, който се състои от членовете на Съвета на директорите.

2016 година:

Таблица № 19: Свързани лица (2016 г.)

Име	Позиция
Пеци Дечев Пецев	Председател на СД
Константин Константинов Калъчев	Член на СД (до 19.05.2016 г.)
Михаела Бориславова Михова	Член на СД (от 19.05.2016 г.)
Таня Димитрова Анастасова	Член на СД и Изпълнителен директор (до 05.08.2016 г.)
Иван Илиев Янев	Член на СД и Изпълнителен директор (след 05.08.2016 г.)

Сделките със свързани лица през 2016 г. представляват изплатени възнаграждения и на членовете на Съвета на директорите на дружеството в общ размер от 26 хил. лв.

Таблица № 20: Сделки със свързани лица през 2016 г.

Име	Към 31.12.2016 г.
Таня Димитрова Анастасова	10 хил. лв.
Иван Илиев Янев	6 хил. лв.
Пеци Дечев Пецев	5 хил. лв.
Михаела Бориславова Михова	3 хил. лв.
Константин Константинов Калъчев	2 хил. лв.

Към 31.12.2016 г. вземанията на „Риъл Булленд” АД от свързани лица са вземания от ключов управленски персонал в размер на 11 хил. лв. Към тази дата Дружеството няма задължения към свързани лица.

2017 г. :

Таблица № 21: Свързани лица (2017 г.)

Име	Позиция
Пеци Дечев Пецев	Председател на СД
Михаела Бориславова Михова	Член на СД
Иван Илиев Янев	Член на СД и Изпълнителен директор (до 23.6.2017 г.)
Ивайло Димитров Иванов	Член на СД и Изпълнителен директор (след 23.6.2017 г.)

Сделките със свързани лица през 2017 г. представляват изплатени възнаграждения и на членовете на Съвета на директорите на дружеството в общ размер от 38 хил. лв.

Таблица № 22: Сделки със свързани лица през 2017 г.

Име	Към 31.12.2017 г.
Иван Янев	7 хил. лв.
Пеци Пецев	6 хил. лв.
Михаела Михова	6 хил. лв.
Ивайло Иванов	19 хил. лв.

Към разходите за заплати, Дружеството е начислило и полагащите се разходи за осигуровки в общ размер на 9 хил.лв.

Към 31.12.2017 г. вземанията на „Риъл Булленд” АД от свързани лица са вземания от ключов управленски персонал в размер на 16 хил. лв. Към тази дата Дружеството няма задължения към свързани лица.

2018 г.:

Таблица № 23: Свързани лица (2018 г.)

Име	Позиция
Пеци Дечев Пецев	Председател на СД
Михаела Бориславова Михова	Член на СД
Ивайло Димитров Иванов	Член на СД и Изпълнителен директор

Сделките със свързани лица през 2018 г. представляват изплатени възнаграждения и на членовете на Съвета на директорите на дружеството в общ размер от 50 хил. лв.

Таблица № 24: Сделки със свързани лица през 2018 г.

Име	Към 31.12.2018 г.
Пеци Пецев	6 хил. лв.
Михаела Михова	6 хил. лв.
Ивайло Иванов	38 хил. лв.

Към разходите за заплати, Дружеството е начислило и полагащите се разходи за осигуровки в общ размер на 11 хил.лв.

Към 31.12.2018 г. вземанията на „Риъл Булленд” АД от свързани лица са вземания от ключов управленски персонал в размер на 12 хил. лв. Към тази дата Дружеството няма задължения към свързани лица.

2019 г.:

Таблица № 25: Свързани лица (2019 г.)

Име	Позиция
Пеци Дечев Пецев	Председател на СД
Михаела Бориславова Михова	Член на СД
Ивайло Димитров Иванов	Член на СД и Изпълнителен директор

Сделките със свързани лица през 2019 г. представляват изплатени възнаграждения и на членовете на Съвета на директорите на Дружеството в общ размер от 52 хил. лв.

Таблица № 26: Сделки със свързани лица през 2019 г.

Име	Към 31.12.2019 г.
Пеци Пецев	7 хил. лв.
Михаела Михова	7 хил. лв.
Ивайло Иванов	38 хил. лв.

Към разходите за заплати, Дружеството е начислило и полагащите се разходи за осигуровки в общ размер на 11 хил.лв.

Към 31.12.2019 г. вземанията на „Риъл Булленд” АД от свързани лица са вземания от ключов управленски персонал в размер на 12 хил. лв. Към тази дата Дружеството няма задължения към свързани лица.

Към датата на Проспекта

Таблица № 27: Свързани лица (към датата на Проспекта)

Име	Позиция
Пеци Дечев Пецев	Председател на СД
Михаела Бориславова Михова	Член на СД
Ивайло Димитров Иванов	Член на СД
Валентин Георгиев Стооилов	Член на СД и Изпълнителен директор

Сделките със свързани лица през 2020 г. до датата на проспекта, представляват изплатени възнаграждения и на членовете на Съвета на директорите на Дружеството в общ размер от 5 хил. лв.

Таблица № 27А: Сделки със свързани лица през 2020 г.

Име	Към датата на Проспекта
Пеци Пецев	1 хил. лв.
Михаела Михова	1 хил. лв.
Ивайло Иванов	1 хил. лв.
Валентин Стоилов	2 хил. лв.

Към разходите за заплати, Дружеството е начислило и полагащите се разходи за осигуровки в общ размер на 1 хил.лв.

Към датата на проспекта, вземанията на „Риъл Булленд“ АД от свързани лица са вземания от ключов управленски персонал в размер на 21 хил. лв. Към тази дата Дружеството няма задължения към свързани лица.

3. ИНТЕРЕСИ НА ЕКСПЕРТИ И СЪВЕТНИЦИ

Дружеството не ползва консултанти по настоящото публично предлагане на акции и в настоящия Проспект не са упоменати такива.

Финансовата информация за Емитента съдържа становища от специализирано одиторско предприятие, и съответно одитори в специализирано одиторско предприятие. Никой от експертите в специализираното одиторско предприятие, предоставил становище или волеизявление относно Емитента, не притежава значителен икономически интерес, свързан с Емитента, и специализираното одиторско предприятие е предоставило писмено потвърждение, че е одобрило свързаната с неговия одиторски доклад част от Проспекта.

Информацията относно справедливата стойност на инвестиционните имоти на „Риъл Булленд“ АД, които са посочени в раздел V, т. 4 („Недвижимо имущество, машини и съоръжения“) от настоящия Проспект, представлява становище на експерти от специализирано оценителско предприятие. Никой от експертите в специализираното оценителско предприятие, предоставил становище или волеизявление относно справедливата стойност на инвестиционните имоти на Емитента, не притежава значителен икономически интерес, свързан с Емитента, и специализираното оценителско предприятие е предоставило писмено потвърждение, че е одобрило свързаната с неговите оценителски доклади част от Проспекта.

В Проспекта не се съдържат и не се разчита на друга информация, становища или волеизявления от експерти, с изключение на публично достъпна информация от общ характер, която не се отнася конкретно до Емитента и не се отнася конкретно до ценните книжа, предмет на публичното предлагане. На „Риъл Булленд“ АД не са известни конфликти на интереси между задълженията на горепосочените експерти към Дружеството и техните частни интереси и/или други задължения.

IX. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

1. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

„Риъл Булленд“ АД не притежава дялове в други дружества и съответно не изготвя отчети на консолидирана база.

Финансовите данни, представени в настоящия Проспект са данните от одитираните индивидуални годишни отчети на Емитента и неговите неоудитирани индивидуални годишни отчети за последната финансова година.

Периодът, обхванат от представената историческа финансова информация, включва 2016 г., 2017 г., 2018 г. и 2019г.

Таблица № 28: Отчет за финансовото състояние

хил. лв.	2016	2017	2018	2019
Нетекущи активи				
Машини, съоръжения и оборудване	-	3	3	2
Инвестиционни имоти	282	237	536	2 075
Разходи за придобиване на материални активи	635	634	634	-
Общо нетекущи активи	917	874	1 173	2 077
Текущи активи				
Парични средства	1 475	1 466	1 089	95
Търговски и други вземания	19	25	23	21
Общо текущи активи	1 494	1 491	1 112	116
ОБЩО АКТИВИ	2 411	2 365	2 285	2 193
Собствен капитал				
Акционерен капитал	2 500	2 500	2 500	2 500
Натрупана загуба	(92)	(143)	(219)	(312)
Общо собствен капитал	2 408	2 357	2 281	2 188
Текущи пасиви				
Текущи задължения	3	8	4	5
Общо текущи пасиви	3	8	4	5
ОБЩО ПАСИВИ	3	8	4	5
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	2 411	2 365	2 285	2 193

Източник: "Риъл Булленд" АД – Одитирани годишни финансови отчети за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и неаудирани годишни отчети за 2019 г.

Таблица № 29а: Отчет за всеобхватния доход за 2016 г.

хил. лв.	2016
Нефинансови разходи	(70)
Разходи за материали и външни услуги	(28)
Разходи за персонала	(40)
Разходи за амортизации	(1)
Други разходи	(1)
Нефинансови приходи	10
Приходи от наеми	10
Нетен резултат от дейността	(60)
Финансови приходи	41
Приходи от лихви - депозити	1
Приходи от наеми - неземеделски земи	3
Други финансови приходи	16
Приходи от аренда и наем на земеделски земи	11

Приходи от преоценка на инвестиционни имоти- земеделски земи	10
Финансови разходи	-
Нетен резултат от финансова дейност	41
Печалба/(загуба) преди данъци	(19)
Данъци	-
Печалба от преоценка на имоти, машини и съоръжения и НДМА	-
Сума на всеобхватния доход	(19)

Източник: "Риъл Булленд" АД – Одитирани годишни финансови отчети за 2016 г.

Таблица № 296: Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

хил. лв.	2017	2018	2019
Приходи от услуги	18	21	35
Други приходи	19	21	15
Печалба от продажба на нетекущи активи	3	-	-
Разходи за материали	(1)	(1)	(3)
Разходи за външни услуги	(30)	(52)	(56)
Разходи за персонала	(65)	(70)	(82)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	8	12	5
Разходи за амортизация	-	-	-
Други разходи	(2)	(6)	(6)
Печалба/(загуба) от оперативна дейност	(50)	(75)	(92)
Финансови приходи	-	-	-
Финансови разходи	(1)	(1)	(1)
Печалба/(загуба) преди данъци	(51)	(76)	(93)
Разходи за данъци			
Печалба/(загуба) за периода	(51)	(76)	(93)
Общо всеобхватна печалба/(загуба) за годината	(51)	(76)	(93)

През 2017 г. е променен форматът на отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и е извършена рекласификация на приходите. Не е налице преизчисление на отчетените през 2016 г. резултати.

Източник: "Риъл Булленд" АД – Одитирани годишни финансови отчети за 2017 г. и 2018 г. и неодитирани годишни отчети за 2019 г.

Таблица № 30: Отчет за паричните потоци

хил. лв.	2016	2017	2018	2019
Оперативна дейност				
Постъпления от търговски контрагенти	37	96	42	42
Плащания към търговски контрагенти	(775)	(13)	(37)	161
Плащания към персонал и осигурителни институции	(57)	(82)	(93)	(82)

Плащания на данъци, нетно	123	(5)	(6)	14
Други парични потоци от оперативната дейност	(6)	(9)	4	(8)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(678)	(13)	(90)	127
Инвестиционна дейност				
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(106)	-	(291)	(1 121)
Получени лихви	1	-	-	-
Други парични потоци от инвестиционна дейност	5	4	4	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(100)	4	(287)	(1 121)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти				
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	2 253	1 475	1 466	1 089
Пари и парични еквиваленти в края на годината	1 475	1 466	1 089	95

Източник: "Риъл Булленд" АД – Одитирани годишни финансови отчети за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и неаудирани годишни отчети за 2019 г.

„Риъл Булленд“ АД изготвя финансовите си отчети в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовите отчети за 2016 г. са одобрени от ръководството на Дружеството на 07.03.2017 г. и заверени на 28.03.2017 г. Годишните финансови отчети за 2016 г. са заверени от специализирано одиторско предприятие БДО България ООД, а одитът е извършен в съответствие на Международните одиторски стандарти (МОС).

Съгласно изразеното от одитора мнение, приложеният финансов отчет, съдържащ отчета за финансово състояние към 31 декември 2016 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2016 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз.

В доклада на независимия одитор е включен параграф „Обръщане на мнение“, който гласи следното:

1. Разходите за придобиване на ДМА приложение 6 са представени аванси по договори за покупка на апартаменти в размер на 635 хил. лв.
2. Размерът на собствения капитал на дружеството е по-малък от регистрирания капитал. Съгласно изискванията на Търговския закон дружеството трябва да предприеме стъпки, с които да преодолее нарушеното съотношение на собствен и регистриран капитал.

Финансовите отчети за 2017 г. са одобрени от ръководството на Дружеството на 20.02.2018 г. и заверени на 29.03.2018 г. Годишните финансови отчети за 2017 г. са заверени от специализирано одиторско

предприятие РСМ БГ ЕООД, а одитът е извършен в съответствие на Международните одиторски стандарти (МОС).

Съгласно изразеното от одитора мнение, приложеният финансов отчет, съдържащ отчета за финансово състояние към 31 декември 2017 г., отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство.

Финансовите отчети за 2018 г. са одобрени от ръководството на Дружеството на 28.02.2019 г. и заверени на 25.03.2019 г. Годишните финансови отчети за 2018 г. са заверени от специализирано одиторско предприятие РСМ БГ ЕООД, а одитът е извършен в съответствие на Международните одиторски стандарти (МОС).

Съгласно изразеното от одитора мнение, приложеният финансов отчет, съдържащ отчета за финансово състояние към 31 декември 2018 г., отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2018 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство.

Финансовият отчет към 31.12.2019 г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30.01.2020 г. и не е одитиран.

3. ЗНАЧИМИ ПРОМЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ГРУПАТА, НАСТЪПИЛИ СЛЕД КРАЯ НА ПОСЛЕДНИЯ ПЕРИОД, ЗА КОЙТО СА ПУБЛИКУВАНИ ОДИТИРАНИ ГОДИШНИ ИЛИ МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

„Риъл Буленд“ АД не е част от икономическа група.

Последните публикувани финансови отчети на Емитента са годишните неаудирани финансови отчети за 2019 г.

След 31.12.2019 г. не са настъпили значими промени във финансовото състояние на Емитента.

4. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

Дружеството не е страна по държавни, правни или арбитражни производства, включително висящи или такива, каквито е вероятно да бъдат образувани за предходните 12 месеца, които имат или могат да имат съществено влияние върху емитента, неговото финансово състояние или рентабилност.

Х. ПОДРОБНИ ДАННИ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО И ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ

1. ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ

ЦЕННИ КНИЖА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ

Предмет на публично предлагане са 5 000 000 бр. обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на „Риъл Буленд“ АД с номинална и емисионна стойност от 1 (един) лев всяка.

Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си – право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съизмерени с номиналната стойност на акцията.

Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 1 000 000 бр. акции с номинална и емисионна стойност от 1 лв. всяка, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции.

ПРАВА ПО ЦЕННИТЕ КНИЖА И РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО ИМ

Всяка обикновена акция на „Риъл Булленд” АД дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционални с номиналната стойност на акцията.

Право на дивидент

Решението за разпределение на печалбата на дружеството се взема от редовното годишно Общото събрание на акционерите въз основа на предложението на Съвета на директорите и при спазване на изискванията на чл. 247а и чл. 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон.

Съгласно чл. 115в, алинея 3. от ЗППЦК, правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата, като се прилагат разпоредбите на член 115б, според който, правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на общото събрание. Централният регистър на ценни книжа е длъжен да предостави на дружеството списъци на акционерите и на чуждестранните лица по чл. 136, ал. 1 по искане на лицето, овластено да управлява и представлява дружеството. Информацията може да се предостави по искане на дружеството и чрез централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа и който предлага услугите по т. 2, буква "а" от раздел "Б" на Приложението към Регламент (ЕС) № 909/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 23 юли 2014 г. за подобряване на сетълмента на ценни книжа в Европейския съюз и за централните депозитари на ценни книжа, както и за изменение на директиви 98/26/ЕО и 2014/65/ЕС и Регламент (ЕС) № 236/2012 (ОВ, L 257/1 от 28 август 2014 г.). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация.

Дивидентите се изплащат в срок от 60 дни от провеждане на общото събрание, на което са гласувани. Изплащането на дивидента се извършва със съдействието на Централния депозитар.

Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството.

Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в посочения срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

Няма ограничения и специални процедури за непребиваващи държатели.

Право на глас

Правото на глас възниква с пълното изплащане на емисионната стойност и вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър.

Съгласно чл. 115б. от ЗППЦК, правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на общото събрание. Централният регистър на ценни книжа е длъжен да предостави на дружеството списъци на акционерите и на чуждестранните лица по чл. 136, ал. 1 по искане на лицето, овластено да управлява и представлява дружеството. Информацията може да се предостави по искане на дружеството и чрез централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа и който предлага услугите по т. 2, буква "а" от раздел "Б" на Приложението към Регламент (ЕС) № 909/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 23 юли 2014 г. за подобряване на

сметълмента на ценни книжа в Европейския съюз и за централните депозитари на ценни книжа, както и за изменение на директиви 98/26/ЕО и 2014/65/ЕС и Регламент (ЕС) № 236/2012 (ОВ, L 257/1 от 28 август 2014 г). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва в Общото събрание и да упражни правото си на глас, след надлежната му легитимация (лична карта за физическите лица; удостоверение за актуално състояние на акционер – юридическо лице и съответно легитимиране на неговия представител). Гласуването в Общото събрание лично или чрез пълномощник. Представителите на акционерите се легитимират с писмено пълномощно, което трябва да бъде за конкретно общо събрание, да е изрично и да има минималното съдържание, определено с чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК и Наредбата за минималното съдържание на пълномощно за представителство на акционер в общото събрание на дружество, чиито акции са били предмет на публично предлагане.

При увеличаване на капитала всеки акционер има право да придобие част от новите акции на дружеството, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението. Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а когато решението за увеличението на капитала се взема от Съвета на директорите – лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на публикуване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК.

При увеличаване на капитала на Дружеството чрез записване на акции се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

Право на ликвидационен дял

Обикновената акция на Дружеството дава право на ликвидационен дял, пропорционален с номиналната стойност на акцията. Това право е условно – то възниква и може да бъде упражнено, само в случай че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество. С право на ликвидационен дял разполагат само лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар” АД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството. Дружеството се прекратява по решение на Общото събрание на акционерите и в другите предвидени в закона и Устава случаи. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява с изтичането на общия 5-годишен давностен срок.

Всяка акция дава и допълнителни права, произтичащи от основните, както следва:

- Право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избран в органите на управление;
- Право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявления дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободното им получаване при поискване;
- Право да обжалва пред съда решения на Общото събрание, противоречащи на закона или Устава.

Права на миноритарните акционери:

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството могат:

- При бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица;
- Да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на Дружеството;
- Да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;

- Да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред;
- Да включат нови въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на вече свикано Общо събрание на акционерите по реда на чл. 223а от Търговския закон.

Акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството, могат след обявяване в търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание, съгласно чл. 223а от ТЗ. На основание чл. 118, ал. 3 от ЗППЦК, посоченото право по чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК не се прилага, когато в дневния ред на Общото събрание е включена точка, чийто предмет е вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, като лицата по предходното изречение нямат право да включват в дневния ред на Общото събрание нови точки за вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

РЕШЕНИЯ, ВЪЗ ОСНОВА НА КОИТО ЦЕННИТЕ КНИЖА ЩЕ БЪДАТ ИЗДАДЕНИ

Предлаганите акции от увеличението на капитала на „Риъл Булленд“ АД се издават на основание решение на Съвета на директорите (съгласно овластяване с Устава), взето на заседание, проведено на 06.12.2019 г., за увеличаване на капитала от 2 500 000 лева, разпределен в 2 500 000 броя обикновени, поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лев, до 7 500 000 лева, чрез издаване на нови 5 000 000 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев. Със същото решение от 06.12.2019 г. Съветът на директорите на Дружеството е определил емисионната стойност на новоиздадените акции в размер на 1 лев за акция.

На свое заседание от 26.02.2020 г. Съветът на директорите е приел настоящия коригиран проспект за първично публично предлагане на акции на „Риъл Булленд“ АД.

Капиталът се увеличава по реда и при условията на чл. 192, ал. 1, пред. първо, чл. 194, ал. 1 от Търговския закон, чл. 196, ал. 1 от Търговския закон и чл. 112 и сл. от ЗППЦК.

Настоящият Проспект, изготвен като единен документ съгласно Приложение 1 и Приложение 11 на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 е бил одобрен с Решение №-Е/.....2020 г. от Комисията за финансов надзор на Република България, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129.

Комисията за финансов надзор на Република България одобрява настоящия Проспект, единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и последователност.

Това одобрение не следва да се разглежда като потвърждение на качеството на ценните книжа, предмет на настоящия Проспект.

Иинвеститорите трябва сами да преценят целесъобразността на инвестицията в ценните книжа, предмет на настоящото публично предлагане.

УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ЗАПИСВАНЕ НА АКЦИИТЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯ ЗА ПОПЪЛВАНЕ НА ФОРМУЛЯРИ И ПРЕДСТАВЯНЕ НА ДОКУМЕНТИ ОТ ИНВЕСТИТОРИТЕ

I. Физически лица:

- ➞ имената и уникалният клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени – съответно идентификационни данни по чл. 66 от Наредба № 38
- ➞ Емитент, ISIN код на емисия, LEI код и брой на акциите, за които се отнася заявката;

- дата, час и място на подаване на заявката;
- обща стойност на поръчката;
- други приложими реквизити съгласно чл. 34, ал. 1 от Наредба № 38;
- подпис на лицето, което подава заявката.

II. Юридически лица:

- фирма и уникалният клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени – съответно идентификационни данни по чл. 66 от Наредба № 38;
- данните по точка I по-горе.

III. Чуждестранно физическо/юридическо лице – аналогични идентификационни данни по точка I или точка II по-горе

Към писмената заявка се прилагат: (а) заверено копие на удостоверение за актуална регистрация на заявителите – юридически лица, издадено в тримесечен срок преди датата на подаване на писмената заявка, освен ако юридическото лице е регистрирано/пререгистрирано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията. Ако юридическото лице е регистрирано/пререгистрирано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията, се представя само неговият ЕИК; (б) преведени и заверени документи за регистрация на чуждестранни юридически лица – копие от регистрационния акт (или друг идентичен удостоверителен документ) на съответния чужд език, превод на текста на регистрационния акт, съдържащ пълното наименование на юридическото лице; дата на издаване и държава на регистрация; адрес на юридическото лице; имената на лицата, овластени да го представляват, както и копие от документа за самоличност на лицето, което подава заявката (законен представител или пълномощник), заверено от него; (в) оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно декларация по чл. 25, ал. 1 от Наредба № 38 за едногодишен срок преди подаване на поръчката, в случай на подаване на нареждането чрез пълномощник. Юридическите лица подават заявки чрез законните си представители, които се легитимират с документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката. В допълнение се прилага и копие от регистрацията по БУЛСТАТ, ако има такава, заверена от законния представител. Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират с документ за самоличност, заверено копие от който се прилага към заявката. Чуждестранни физически лица прилагат превод на страниците от документа им за самоличност (паспорта), съдържащи информация за пълното име; номер на документа; дата на издаване (ако има такава); националност; адрес (ако има такъв в документа) и обикновено копие на преведените страници на документа за самоличност, съдържащи друга информация, включително снимка на лицето. Заявката може да се подаде и чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документите, изброени по-горе в съответствие с упълномощителя (юридическо или физическо лице).

Заявките се подават чрез лицензираните инвестиционни посредници всеки работен ден от срока на подписката от 9:00 до 17:00 часа, или в съответното работно време на всеки инвестиционен посредник, ако е различно от посоченото, но не по късно от 17:00 часа на последния ден от срока на подписката. При подаване на нареждане до инвестиционен посредник, при който се водят клиентските сметки на лицето, се прилагат съответните разпоредби на Наредба № 38 на КФН. Инвестиционните посредници водят дневници при спазване на изискванията на Наредба № 38 на КФН.

Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при условията, посочени по-долу. При частично заплащане на емисионната стойност се счита записан съответният брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕ НА ПРАВОТО НА ПРЕДПОЧИТАТЕЛНО ЗАКУПУВАНЕ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА (РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕ НА ПРАВАТА ЗА ЗАПИСВАНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА ПО СМИСЪЛА НА § 1, Т. 3 ЗППЦК); РЕД, КОЙТО СЕ ПРИЛАГА ПРИ НЕУПРАЖНЯВАНЕ НА ТОВА ПРАВО

Във връзка с разпоредбите чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК и във връзка с решението на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД за увеличение на капитала, право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 дни след публикуване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК. В срок до три работни дни от изтичането на 7-дневния срок по предходното изречение „Централен депозитар“ АД открива сметки за права на лицата по предходното изречение въз основа на данните от книгата на акционерите. Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право, като 1 (едно) право дава възможност за записване на 2 (две) нови акции по емисионна стойност от 1 лев всяка. При увеличаване на капитала на публично дружество всеки акционер има право да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от Търговския закон не се прилагат.

Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права, имат право да продадат правата си по посочения ред до края на борсовата сесия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способи до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно правилника на „Централен депозитар“ АД. На 5-ия работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата, „Риъл Булленд“ АД чрез инвестиционния посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД предлага за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане срока за прехвърляне на правата.

Лицата, притежаващи акции с права, както и всички други притежатели на права, придобили същите в срока за тяхното прехвърляне, могат да запишат срещу тях съответния брой акции до изтичането на срока за прехвърлянето на правата, посочен по-горе, като в противен случай техните неупражнени права ще бъдат продадени служебно на явен аукцион. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до крайния срок за записване, посочен по-горе. Ако лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, не запишат съответния брой акции до крайния срок за записване, посочен по-горе, неупражнените права се погасяват.

ИНДИКАЦИЯ ЗА ТОВА, КОГА И ПРИ КАКВИ ОБСТОЯТЕЛСТВА, ПРЕДЛАГАНЕТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ОТМЕНЕНО ИЛИ ВРЕМЕННО ПРЕУСТАНОВЕНО И ДАЛИ ОТМЯНАТА МОЖЕ ДА БЪДЕ НАПРАВЕНА СЛЕД КАТО СА ЗАПОЧНАЛИ СДЕЛКИТЕ

Комисията за финансов надзор, съответно заместник-председателят, може да спре публичното предлагане за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, както и да забрани публичното предлагане, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на ЗППЦК или актовете по прилагането му са нарушени.

На основание чл. 276, ал. 1, т. 4 и т. 9 от ЗПФИ, когато установи, че инвестиционен посредник, обвързан агент, регулиран пазар или доставчик на услуги за докладване на данни, негови служители, член на управителен или на контролен орган на инвестиционния посредник, обвързания агент, регулирания пазар или доставчика на услуги за докладване на данни, лица, които по договор изпълняват ръководни функции, лица, които сключват сделки за сметка на инвестиционния посредник, както и лица, притежаващи квалифицирано дялово участие, са извършили или извършват дейност в нарушение на този закон, на актовете по прилагането му, на приложимите актове на Европейския съюз, включително на Регламент (ЕС) № 575/2013, на Регламент (ЕС) № 600/2014, на Регламент (ЕС) № 1286/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 26 ноември 2014 г. относно основните информационни документи за пакети с инвестиционни продукти на дребно и основаващи се на застраховане инвестиционни продукти (ПИПДОЗИП) (ОВ, L 352/1 от 9 декември 2014 г.) (Регламент (ЕС) № 1286/2014), на Регламент (ЕС) № 648/2012, на актовете по прилагането им, на одобрени от комисията вътрешни актове на местата за търговия, на решения на комисията или на заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от комисията или от заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите,

комисията, съответно заместник-председателят, може да спре търговията с определени финансови инструменти или да отстрани от търговия на регулиран пазар или от друга система за търговия финансови инструменти.

В периода между издаване на потвърждение на проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговията на регулиран пазар, Дружеството е длъжно, най-късно до изтичането на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение в проспекта и да го представи в КФН.

Комисията за финансов надзор може да откаже да одобри допълнението към проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай КФН може да спре окончателно публичното предлагане по реда на чл. 212 от ЗППЦК.

Публичното предлагане може да бъде отменено или спряно, вкл. и след започване на търговията, от Комисията за финансов надзор, съответно от заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” по реда на чл. 20, ал. 3, т. 3 от Закона за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (ЗПМПИЗФИ). Публичното предлагане може да бъде отменено или спряно след започване на търговията от „Българска фондова борса” АД по реда на чл. 181 от Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПИИ).

ВЪЗМОЖНОСТ ЗА НАМАЛЯВАНЕ/УВЕЛИЧАВАНЕ НА ПОДПИСКАТА И НАЧИН ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ НА НАДПЛАТЕНИТЕ ОТ КАНДИДАТИТЕ СУМИ

Броят на предлаганите акции няма да бъде променен. Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на Съвета на директорите на „Риъл Булленд” АД за увеличение на капитала. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен, само ако са записани и платени поне 1 000 000 нови акции.

Ако подписката приключи неуспешно, Емитентът уведомява КФН по реда на чл. 84, ал. 3 ЗППЦК. Емитентът е длъжен в деня на съобщението по чл. 84, ал. 3 да уведоми банката за резултата от подписката, да публикува на Интернет страниците на Емитента и на инвестиционния посредник, участващ в предлагането, покана до лицата, записали акции, в която да обяви условията и реда за връщане на набраните суми, както и да обяви поканата в Търговския регистър и да я публикува на интернет страницата www.infostock.bg. Внесените суми, заедно с начислените от банката лихви, ще бъдат възстановени на инвеститорите в срок от 30 дни от уведомлението по чл. 84, ал. 3 ЗППЦК чрез превод по посочена от тях банкова сметка или в брой на адреса на банката. В случай че увеличението на капитала не бъде вписано в Търговския регистър, Дружеството уведомява незабавно КФН, БФБ и Централния депозитар и публикува на интернет страницата www.infostock.bg съобщение в 7-дневен срок от влизане в сила на отказа и възстановява получените суми в 30-дневен срок от уведомлението по същия ред.

МИНИМАЛЕН И МАКСИМАЛЕН БРОЙ АКЦИИ, КОИТО МОГАТ ДА БЪДАТ ЗАПИСАНИ ОТ ЕДНО ЛИЦЕ

Всяко лице може да запише най-малко две нови акции и най-много такъв брой, който е равен на притежаваните и/или придобитите от него права, умножен по 2 (две) (*всяко право дава възможност за записване на две нови акции*).

Увеличаването на капитала на Дружеството с права по чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК изключва възможността за записване на повече от предложените акции и за конкуренция между заявките.

УСЛОВИЯ, РЕД И СРОК ЗА ОТТЕГЛЯНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЕТО (ПОРЪЧКАТА) ЗА ЗАПИСВАНЕ НА АКЦИИТЕ

Инвеститорът не може да оттегли заявката си. Той може да се откаже от записаните акции по реда и при условията на чл. 85, ал. 6 във връзка с ал. 2 от ЗППЦК.

НАЧИН И СРОК ЗА ПЛАЩАНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА И ДОСТАВКА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на „Риъл Булленд” АД, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с дължимата сума от лицето, записващо акциите, най-късно до крайния срок за записване на акциите. Банката, в която е открита специалната набирателна сметка, блокира сумите, постъпили по специалната набирателна сметка.

Съгласно чл. 89, ал. 2 от ЗППЦК набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър.

Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка, в която трябва да бъдат посочени името/фирмата на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/БУЛСТАТ – за български лица, броят на записаните акции, общият размер на дължимата и извършена вноски). Инвеститорът получава удостоверителния документ от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума, и следва да го предаде на упълномощения инвестиционен посредник ИП „София Интернешънъл Секюритиз” АД до крайния срок за записване на акциите. В случай че заявките са подадени при други инвестиционни посредници, те предават на упълномощения инвестиционен посредник платежни документи за направените вноски по записаните акции до крайния срок за записване на акциите.

След вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър, Дружеството регистрира емисията акции в Централния депозитар. Централният депозитар ще открие нови или кредитира съществуващи сметки на инвеститорите със записаните от тях и заплатени нови акции. Акциите на лицата по подсметки на инвестиционни посредници в „Централен Депозитар” АД ще бъдат разпределени по съответните подсметки.

При желание, инвеститорите могат да получат удостоверителни документи – депозитарни разписки – за получените от тях нови акции. Издаването на депозитарни разписки се извършва от Централния депозитар чрез съответния инвестиционен посредник по искане на акционера и съгласно Правилника на „Централен депозитар” АД и вътрешните актове на посредника. Не е възможна търговия с новоиздадените акции преди уведомлението на заявителите за разпределението им ценни книжа.

УСЛОВИЯ, РЕД И ДАТА ЗА ПУБЛИЧНО ОБЯВЯВАНЕ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ПОДПИСКАТА, СЪОТВЕТНО ОТ ПРОДАЖБАТА НА АКЦИИТЕ

„Риъл Булленд” АД уведомява КФН в срок от 3 (три) работни дни от приключване на подписката за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на акциите.

В 7-дневен срок от приключване на първичното публично предлагане на акции, Дружеството ще изпрати уведомление до КФН относно резултата от публичното предлагане, съдържащо информация относно датата на приключване на публичното предлагане; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по публичното предлагане, вкл. платените на КФН такси. Към уведомлението Дружеството ще приложи удостоверение от Централния депозитар за регистриране на емисията и банково удостоверение от Банката, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции (чл. 24, ал. 1 от Наредба № 2 на Комисията за Финансов Надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация).

Ако публичното предлагане е приключило успешно, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

В случай че бъде постановен отказ за вписване в Търговския регистър на увеличението на капитала на „Риъл Булленд” АД, последното уведомява КФН в 7 (седем)-дневен срок от постановяването на отказа.

ОЧАКВАНА ДАТА НА ИЗДАВАНЕ НА ЕМИСИЯТА АКЦИИ ОТ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА

Увеличението на капитала има действие от датата на вписването му в българския Търговски регистър. Новите акции се издават с регистриране на увеличението на капитала в Централния депозитар, като се очаква това да стане на или около 21.05.2020г. За по-подробна информация вж. раздел III, т. 2.

ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ

След приключване на публичното предлагане на акциите и в срок от два работни дни от вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър, Дружеството ще подаде заявление до КФН за вписване на издадената емисия акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН. След решението на КФН за вписване на емисията в регистъра, Дружеството ще подаде заявление за регистриране на емисията акции за търговия на БФБ АД. Търговията с акциите може да започне на определената от Съвета на директорите на БФБ дата, след регистрация на емисията нови акции на Емитента. Очаква се търговията с нови акции да започне на или около 11.06.2020г.

2. П Л А Н З А Р А З П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Новите акции ще бъдат предложени публично единствено в Република България. Адресати на предлаганите нови акции са всички местни и чуждестранни лица, освен в случаите, когато това ще представлява нарушение на приложимите закони. Чуждестранни инвеститори, които не са местни лица и възнамеряват да запишат нови акции, трябва да се запознаят с приложимите закони в техните юрисдикции.

Всички инвеститори могат при равни условия да участват в увеличаването на капитала на Дружеството, като закупят права в срока за тяхното прехвърляне/търговия на права и ги упражнят, като запишат акции срещу тях в рамките на определените срокове. Срещу всяко едно право може да бъдат записани 2 нови акции на „Риъл Булленд” АД по емисионна стойност от 1 лев за акция.

Емитентът не разполага с информация дали някои от основните акционери, посочени в раздел VIII, т. 1 възнамерява да придобият от предлаганите акции от увеличението на капитала, като упражнят притежаваните от тях права.

Емитентът не разполага с информация, дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции.

Емитентът не разполага с информация дали членовете на Съвета на директорите възнамеряват да придобият права и да запишат от предлаганите акции от увеличението на капитала.

Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, извън правото им на предпочитателно придобиване на новите акции), членове на Съвета на директорите на Емитента, настоящи или бивши служители на Емитента.

В рамките на предлагането не е възможно и не се предвижда издаване и/или предлагане на допълнителен брой извън предложените 5 000 000 нови акции (т. нар. GREEN SHOE опция).

При увеличение на капитала на публично дружество всеки акционер има право да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от Търговския закон не се прилагат. Емитентът и ИП „София Интернешънъл Секюритиз” АД не са и не възнамеряват да определят съотношения, траншове и/или количества нови акции, които да бъдат разпределени между отделни категории инвеститори.

ИП „София Интернешънъл Секюритиз” АД се е задължил да положи най-големи усилия за пласиране на настоящата емисия акции, но не се е задължил да закупи права и да запише част от общия брой предлагани акции, които не са записани от инвеститорите.

Не се предвижда поемане или учредяване на гаранция за предлаганата емисия акции. Не съществува план за разпространение или за дистрибуция на акциите между различни инвестиционни посредници.

Емитентът не е ангажирал инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигуряват ликвидност на емисията чрез котировки купува и продава.

Не се предвиждат действия за ценово стабилизиране във връзка с настоящото публично предлагане.

3. ПАЗАРИ

Акциите ще се предлагат само в Република България и няма да бъдат предмет на международно предлагане.

Към настоящия момент, ценни книжа, с емитент „Риъл Булленд“ АД от същия клас, като предлаганите с този Проспект обикновени акции, са допуснати до търговия на Регулирания пазар, организиран от БФБ АД. Акциите се търгуват на Алтернативен пазар на Българска Фондова Борса, сегмент Акции.

4. ПРИТЕЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА, КОИТО ПРОДАВАТ

Акциите от увеличението на капитала на „Риъл Булленд“ АД се предлагат за записване от името и за сметка на Дружеството.

Правата могат да се предлагат за продажба, както от акционерите с права, вписани в регистъра на Централния депозитар на 7-ия ден след оповестяване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК, така и от лицата, придобили права чрез покупка на вторичния пазар.

На Емитента не са известни намерения на настоящи акционери за упражняване или неупражняване на издадените в тяхна полза права, при настоящото публично предлагане и за предлагане на определен брой права за продажба, в срока за прехвърляне на права.

5. РАЗВОДНЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Няма издаване на акции на членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица през последните 5 години или опции, с които те имат правото да придобият акции в бъдеще.

Членовете на Съвета на директорите нямат право да придобиват ценни книжа от предстоящата емисия при различни от обявената емисионна стойност на акция условия на публичното предлагане.

Дружеството може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съгласно българското законодателство Дружеството е длъжно да предложи тези обикновени акции на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от новите акции, съответстващи на дела им в капитала преди увеличението. Независимо от това, настоящите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции.

В следствие на настоящото публично предлагане не се почаква да настъпи разводняване на балансовата стойност на една акция от капитала на Дружеството, тъй като новите акции се издават при емисионна стойност, която надхвърля текущата балансова стойност на акция.

Таблица № 31: Разводняване на стойността на акциите (при записани всички акции от увеличението)

При пълно записване на емисията	
Преди увеличението на капитала (към 31.12.2019)	
Обща сума на активите (хил. лв.)	2 500
Общо задължения (хил. лв.)	312
Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.)	2 188
Брой акции в обращение	2 500 000
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на една акция (лв.)	0.88
Увеличението на капитала	
Брой нови акции	5 000 000
Номинал (лв.)	1.00

Емисионна стойност на акция (лв.)	1.00
Увеличение на капитала (лв.) - нетен размер	4 985 782
След увеличението на капитала	
Брой акции след увеличението	7 500 000
Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.)	7 174
Балансова стойност на акция след увеличението (лв.)	0.96
Разводняване на балансовата стойност на 1 акция	няма

Източник: Финансови данни от годишен неаудитиран финансов отчет на „Риъл Булленд“ АД към 31.12.2019 г.

Към 31.12.2019 г. балансовата стойност на нетните активи на „Риъл Булленд“ АД е 2 188 хил. лв., разпределени в 2 500 000 акции. Съответно нетната балансова стойност на акция е 0.88 лв.

При записване на всички акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 4 985 782 лв. (5 000 000 бр. нови акции по 1 лв., намалено с разходите по емисията) до 7 174 хил. лв., а броят на акциите ще достигне 7 500 000 акции. Новата нетна балансова стойност на акция ще бъде равна на 0.96 лв. В случая няма разводняване на капитала на Дружеството.

Не се накърняват интересите на сегашните инвеститори, тъй като емисията се осъществява посредством издаването на права. По този начин всеки желаещ настоящ собственик на акции в „Риъл Булленд“ АД може да запази досегашния си дял в Дружеството при равностойно третиране на всички акционери.

Следващите таблици представят разводняването в случай на записване на минималния размер за успех на настоящата емисия, а именно: записани 1 000 000 акции и нетни постъпления от емисията 985 782 лв.

Таблица № 32: Разводняване на стойността на акциите при записани минимален брой акции, при които емисията ще се счита за успешна

При частично записване на емисията	
Преди увеличението на капитала (към 31.12.2019)	
Обща сума на активите (хил. лв.)	2 500
Общо задължения (хил. лв.)	312
Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.)	2 188
Брой акции в обращение	2 500 000
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на една акция (лв.)	0.88
Увеличението на капитала	
Брой нови акции	1 000 000
Номинал (лв.)	1.00
Емисионна стойност на акция (лв.)	1.00
Увеличение на капитала (лв.) - нетен размер	985 782
След увеличението на капитала	
Брой акции след увеличението	3 500 000
Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.)	3 174
Балансова стойност на акция след увеличението (лв.)	0.91

Разводняване на 1 акция	няма
--------------------------------	-------------

Източник: Финансови данни от годишен неаудитиран финансов отчет на „Риъл Булленд“ АД към 31.12.2019 г.

При записване на 1 000 000 бр. предложени акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 985 782 лв. (1 000 000 нови акции по 1 лв., намалено с разходите по емисията) до 3 174 хил. лв., а броят на акциите ще достигне 3 500 000 акции. Новата нетна балансова стойност на акция е равна на 0.91 лв. В случая няма разводняване на капитала на Дружеството.

В случай че съществуващите акционери не участват в подписката за новото предлагане и не упражнят полагащите им се права, настоящите акционери ще бъдат компенсирани за разводняването на техния дял с постъпленията от продажбата на техните права на явния аукцион. Ще настъпи намаляване на процентния дял от капитала на Дружеството, притежаван от акционерите, ако те не запишат полагащите им се от увеличението акции. В следващите таблици е показано такова разводняване на 1 акция.

Таблица № 33: Потенциално разводняване на дела от капитала на една акция*

Преди увеличението на капитала (към 31.12.2019 г.)	
Общ брой акции на "Риъл Булленд" АД	2 500 000
Номинална стойност на акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на "Риъл Булленд" АД (хил. лв.)	2 188
Дял от капитала на една акция (%)	0.00004%
Балансова стойност на 1 акция (лв.)	0.88
Увеличението на капитала*	
Общ брой записани акции*	5 000 000
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Емисионна стойност на една акция (лв.)	1.00
Брой записани акции на 1 стара акция*	0.00
След увеличението на капитала	
-	
Общ брой акции на "Риъл Булленд" АД след увеличението*	7 500 000
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на дружеството след увеличението (хил. лв.)	7 174
Дял от капитала на една стара акция (%)*	0.00001%
Балансова стойност на една акция след увеличението (лв.)	0.96
Разводняване на стойността на 1 акция	няма
Разводняване на дела от капитала на 1 стара акция	
-66.67%	

Източник: Финансови данни от годишен неаудитиран финансов отчет на „Риъл Булленд“ АД към 31.12.2019 г.

* Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се акции (2 бр.), а продаде полагащите се права (1 право, и купувачът на съответното право записва съответните 2 акции, както и всички останали акционери също записват своите акции).

Вижда се, че при записване на всички акции от увеличението, балансовата стойност на акция се повишава от 0.88 лв. на акция преди увеличението до 0.96 лв. на акция след увеличението.

Когато не се запишат полагащите се 2 нови акции на всяка стара акция, и се продадат правата на явния аукцион, като купувачът ги упражни и запише новите 2 нови акции, и всички останали акционери запишат своите акции, делът от капитала на една акция в процентно отношение спада от 0.00004% на 0.00001%.

Посоченият случай е хипотетичен и всеки желаещ собственик на акции в „Риъл Булленд“ АД може да запази досегашния си дял от капитала на Дружеството при равностойно третиране на всички акционери. В случай че не упражнят полагащите им се права, настоящите акционери ще бъдат компенсирани за разводняването на техния дял от капитала с постъпленията от продажбата на техните права на явния аукцион.

Таблица № 34: Потенциално разводняване на дела от капитала на една акция при записване на минималния брой акции, при които увеличението ще се счита за успешно

Преди увеличението на капитала (към 31.12.2019 г.)	
Общ брой акции на "Риъл Булленд" АД	2 500 000
Номинална стойност на акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на "Риъл Булленд" АД (хил. лв.)	2 188
Дял от капитала на една акция (%)	0.00004%
Балансова стойност на 1 акция (лв.)	0.88
Увеличението на капитала*	
Общ брой записани акции*	1 000 000
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Емисионна стойност на една акция (лв.)	1.00
Брой записани акции на 1 стара акция*	0.00
След увеличението на капитала	
Общ брой акции на "Риъл Булленд" АД след увеличението*	3 500 000
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на дружеството след увеличението (хил. лв.)	3 174
Дял от капитала на една стара акция (%)*	0.00003%
Балансова стойност на една акция след увеличението (лв.)	0.91
Разводняване на стойността на 1 акция	
	няма
Разводняване на дела от капитала на 1 стара акция	
	-28.57%

* Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се акции (2 бр.), а продаде полагащите се права (1 право, и купувачът на съответното право записва съответните 2 акции, както и всички останали акционери също записват своите акции).

Вижда се, че при записване 1 000 000 бр. от предложените акции от увеличението, балансовата стойност на акция се повишава от 0.88 лв. на акция преди увеличението до 0.91 лв. на акция след увеличението. Когато бъдат записани половината от предложените акции, делът от капитала на една акция в процентно отношение спада от 0.00004% на 0.00003%.

Посоченият случай също е хипотетичен и всеки желаещ собственик на акции в „Риъл Булленд” АД може да запази досегашния си дял от капитала на Дружеството при равностойно третиране на всички акционери. В случай че не упражнят полагащите им се права, настоящите акционери ще бъдат компенсирани за разводняването на техния дял от капитала с постъпленията от продажбата на техните права на явния аукцион.

6. РАЗНОСКИ ВЪВ ВРЪЗКА С ЕМИСИЯТА

В следващата таблица са посочени по статии основните разходи, пряко свързани с публичното предлагане на ценните книжа и не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството. Така представените разходи са валидни в този размер както в случай, че предложената емисия бъде записана в пълен размер (5 000 000 бр. акции), така и ако бъде записано само минималното количество, при което публичното предлагане ще се счита за успешно (1 000 000 бр. акции). Възнаграждението на упълномощения инвестиционен посредник (11 500 лв. без ДДС) е уговорено в твърд размер и не зависи от постигнатите резултати от публичното предлагане.

Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството. Посочени са тези разходи, които се очаква да възникнат във връзка с увеличението на капитала.

Таблица № 35: Разходи по предлагането

Разходи за външни услуги	
Възнаграждение на упълномощения инвестиционен посредник	11 500 лв.
Разходи за такси и комисионни	
Такса за присвояване на ISIN код на емисията права	72 лв.
Такса за регистрация на емисията права в „Централен депозитар” АД	1 023 лв.
Такса за осъществяване на първично предлагане на ценни книжа на регулиран пазар	600 лв.
Такса за регистрацията на емисията акции в „Централен депозитар” АД	1 023 лв.
ОБЩО	14 218.00 лв.

** Така посочените разходи са с прогнозен характер*

Общите разходи на акция, изчислени като общият размер на разходите, пряко свързани с настоящото публично предлагане на ценни книжа (14 218 лв.), се раздели на броя ценни книжа, които ще бъдат предложени публично (5 000 000 бр.), са 0.0028 лв. на акция. В случай че бъде записан минималният брой акции, при който емисията ще се счита за успешна (1 000 000 бр.), общите разходи на една акция ще възлизат на 0.0142 лв. на акция.

Очакваната нетна сума от предлагането, при условие, че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции, след приспадане на разходите по неговото извършване, е в размер на 4 985 782 лева. При условие че бъде записан само минималният размер, при който емисията ще се счита за успешна, очакваната нетна сума от предлагането е в размер на 985 782 лева.

XI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

1. ДРУЖЕСТВЕН КАПИТАЛ

Капиталът на дружеството е в размер на 2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди) лева, разпределен в 2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди) обикновени поименни безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 (един) лев всяка. Капиталът е внесен изцяло при учредяването на Дружеството. Няма акции, които не представляват капитал

Съгласно Устава на Емитента, придобиването на акции на Дружеството се извършва срещу заплащане на пълната им емисионна стойност. Акционерите не могат да правят частични вноски. Вноските в капитала могат да бъдат само парични.

Дружеството издава само поименни безналични акции, които са обикновени акции с право на глас. Акции на дружеството са неделими. Когато акцията принадлежи на няколко лица, те упражняват правата по нея заедно като определят пълномощник.

Книгата на акционерите на дружеството се води от Централния депозитар. Акции на дружеството се прехвърлят свободно, според волята на собствениците им, при спазване на специфичните изисквания на действащото законодателство за разпореждане с безналични акции.

Всяка обикновена акция дава право:

- на един глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството;
- право на дивидент, съразмерен на номиналната ѝ стойност;
- право на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната ѝ стойност.

Капиталът на дружество може да се увеличи само чрез издаване на нови акции. Решението за увеличаване на капитала на дружеството се взема от Общото събрание на акционерите. Решения за увеличаване на капитала могат да се вземат и от Съвета на директорите на дружеството в рамките на овластяването по чл. 19 от Устава. При увеличаване на капитала всеки акционер има право да придобие част от новите акции на дружеството, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението.

История на акционерния капитал

Дружеството е учредено с капитал в размер на 350 хил. лв. обикновени, поименни, безналични акции с право на глас и номинална стойност 1 (един) лев.

С решение на Съвета на директорите на "Риъл Булленд" АД от 01 март 2013 г. и съгласно Решение № 428-Е от 13.06.2013 г. на Комисията за финансов надзор, след публично предлагане на нови 4 650 000 акции, капиталът на Дружеството е увеличен с още 150 000 лв., до 500 000 лв. чрез издаване на 150 000 бр. нови акции с номинална и емисионна стойност от 1 лев. Промяната в капитала на Дружеството е вписана в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 05.08.2013 г. под № 20130805152100.

Съгласно проведено заседание на Съвета на директорите на "Риъл Булленд" АД от 19 ноември 2014 г. е прието решение за увеличение капитала на дружеството от 500 000 лв. на 2 500 000 лв. С решение № 180-Е от 17.03.2015 г. на Комисията за финансов надзор е потвърден Проспект за публично предлагане чрез издаване на нови 2 000 000 броя обикновени, поименни, безналични свободнопрехвърляеми акции. Публичното предлагане е успешно и са записани всички 2 000 000 бр. предложени акции. Така капиталът на Дружеството е увеличен от 500 000 лв. на 2 500 000 лв., разпределен в 2 500 000 бр. обикновени, поименни, безналични акции с право на глас и номинална стойност 1 (един) лев.

С решение от протокол на Съвета на директорите от 06.12.2019 г. е взето решение за увеличение на капитала на Емитента от 2 500 000 лева, разпределен в 2 500 000 броя обикновени, поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лев, до 7 500 000 лева, чрез издаване на нови 5 000 000 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев. Със същото решение от 06.12.2019 г. Съветът на директорите на Дружеството е определил емисионната стойност на новоиздадените акции в размер на 1 лев за акция. Във връзка с това решение е изготвен и настоящият Проспект.

2. УЧРЕДИТЕЛНИ АКТОВЕ И УСТАВИ

Съгласно Устава си „Риъл Булленд” АД е акционерно дружество, учредено по реда на чл.163 от Търговския закон и действащо при спазване на правилата на Търговския закон относно акционерните дружества. Дружеството става публично при условията на чл.110 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Дружеството има за предмет на дейност: покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти с цел отдаване им под наем, лизинг или аренда и продажбата им. Основна цел на дружеството е да осигури на своите акционери растяща стойност на акциите на дружеството и текущи доходи чрез разпределение на дивиденди.

Инвестиционните цели на дружеството са в следните основни направления:

- Дългосрочно инвестиране на набраните средства в земеделска земя, която се използва за земеделско производство;
- Окрупняване на придобитите 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;
- Придобиване и на недвижими имоти, НЕсвързани със земеделското производство (включително, но не само жилищни имоти, офиси, магазини и парцели) с цел отдаване им под наем, лизинг и продажбата им;
- Придобиване на земеделски имоти с цел промяна на тяхното предназначение;
- Продажба на по-висока цена на имотите с променено предназначение;
- Строителство на сгради върху придобити имоти с цел дългосрочно отдаване под наем или продажба, включително чрез лизинг.

Съществуването на Дружеството не с ограничава със срок.

Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общото събрание на акционерите и Съвета на директорите.

Съставът и функциите на тези два органа за описани в Раздел V, т. 3 („Организационна структура“) от настоящия Прспект.

3. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Няма договори от съществено значение за оперативната дейност на Дружеството.

4. КОНТРОЛ НА РАЗМЯНАТА

Издадените от „Риъл Булленд“ АД акции се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им и по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Правилникът на „Централен депозитар“ АД (ЦД) и Правилата на БФБ. Прехвърлянето на акциите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в Централния депозитар.

Търговията с акции на Дружеството на регулиран пазар ще се извършва на БФБ чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на БФБ. Търговия с акции от капитала на „Риъл Булленд“ АД може да се извършва и извън регулиран пазар при спазване на изискванията на приложимата нормативна уредба и Правилника на ЦД.

За да закупят или продадат акции на БФБ, инвеститорите следва да подадат съответните нареждания за покупка или продажба до инвестиционния посредник, с който имат сключен договор. След сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и за извършване на сетълмента, с което акциите се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Страните по сделки с акции от капитала на Дружеството, предварително сключени пряко между тях, страните по сключен договор за дарение с предмет акции от капитала на Дружеството, както и наследниците на починал акционер, ползват услугите на инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, относно вписването на прехвърлянето в регистрите на „Централен депозитар“ АД, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на акциите.

Съгласно чл. 35, ал. 1 от Наредба № 38 на КФН, инвестиционните посредници имат задължение да изискват от клиентите си, съответно от техните пълномощници, да декларират дали:

1. притежават вътрешна информация за финансовите инструменти, за които се отнася нареждането и за техния емитент, ако финансовите инструменти, за които се отнася нареждането или на базата, на които са издадени финансовите инструменти – предмет на нареждането, се търгуват на регулиран пазар;
2. финансовите инструменти – предмет на нареждането за продажба или за замяна, са блокирани в депозитарната институция, в която се съхраняват, дали върху тях е учреден залог или е наложен запор;
3. сделката – предмет на нареждането, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти.

Съответният инвестиционен посредник проверява (освен в случаите, изрично посочени в приложимата нормативна уредба като изключения от това правило) в депозитарната институция дали финансовите инструменти, за които се отнася нареждането за продажба, са налични по подсметката на неговия клиент, дали са блокирани и дали върху тях е учреден залог или е наложен запор.

Съответният инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане на негов клиент, ако клиентът, съответно неговият пълномощник, откаже да подаде декларация по чл. 35, ал. 1 от Наредба № 38, или декларира, че сделката – предмет на нареждането, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти. Отказът по изречение първо се удостоверява с отделен документ, подписан от клиента.

Съответният инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждането, ако е декларирано или ако установи, че финансовите инструменти – предмет на нареждане за продажба, са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор.

Тази забрана не се прилага по отношение на заложили финансови инструменти, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложилия кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи или залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

5. ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ ОТНОСНО ДАНЪЧНИТЕ ПОСЛЕДИЦИ

Обща информация

Информацията, изложена в тази част относно определени данъчни аспекти, свързани с акциите на Дружеството и определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на акции на Дружеството, в това число местни и чуждестранни лица за данъчни цели. Следва да се има предвид, че данъчното законодателство на държавата- членка на инвеститора и на държавата-членка на учредяване на емитента може да окаже влияние върху получавания от ценните книжа доход.

Местни юридически лица са юридическите лица и неперсонифицираните дружества, регистрирани в Република България, както и европейските акционерни дружества (Societas Europaea), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 година и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени

съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 година, чието седалище е в България и които са вписани в български регистър.

Местни физически лица са физическите лица, без оглед на гражданството, с постоянен адрес в Република България или които пребивават в Република България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в Република България, както и лица, изпратени в чужбина от Българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Чуждестранни лица (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните дефиниции.

Настоящото изложение не е изчерпателно и има за цел единствено да послужи като общи насоки, поради което не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на акции на Дружеството. Дружеството настоятелно препоръчва на потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти за относителите към тях данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с акциите на Дружеството, и данъчния режим на придобиването, собствеността и разпореждането с акции на Дружеството.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на приемане на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа и Дружеството не носи отговорност за последващи промени в нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от акции на Дружеството.

Капиталови печалби

Съгласно разпоредбите на Закона за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ), не се облагат получените от български физически лица или от чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава – членка на Европейския съюз или в друга държава, принадлежаща към Европейското икономическо пространство, доходи от сделки с акции, извършени на Българска Фондова Бурса, както и от сделки, сключени при условията и по реда на търгово предлагане по смисъла на ЗППЦК („Разпореждане с Финансови Инструменти“) (чл. 13, ал. 1, т. 3 във вр. §1, т. 11 от ДР на ЗДДФЛ и чл. 37, ал. 7 ЗДДФЛ).

Доходите от сделки с акции на Дружеството (реализираната капиталова печалба), както и изобщо с финансови активи, получени от чуждестранни физически лица от трети държави, извън горепосочените, се облагат с окончателен данък в размер на 10 % върху облагаемия доход (чл. 37, ал. 1, т. 12 и чл. 46, ал. 1 ЗДДФЛ).

С реализираната капиталова печалба от Разпореждане с Финансови Инструменти се намалява счетоводният финансов резултат при определяне на данъчния финансов резултат на българските юридически лица (чл. 44, ал. 1 във вр. §1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на Закона за корпоративното подоходно облагане („ЗКПО“)). Следва да се има предвид обаче, че загубата от Разпореждане с Финансови Инструменти не се признава за разход за целите на данъчното облагане и финансовият резултат се увеличава с нея (чл. 44, ал. 2 ЗКПО).

Не се облага с данък при източника капиталовата печалба от Разпореждане с Финансови Инструменти, реализирана от чуждестранни юридически лица (чл. 196 ЗКПО).

Данъчните облекчения по отношение на печалбата от сделки с акции не се прилагат по отношение на сделки, които не са Разпореждане с Финансови Инструменти (например покупко-продажби на акции на Дружеството, сключени на извънборсов пазар извън случая на търгово предлагане, независимо че съгласно борсовия правилник подлежат на регистрация/оповестяване на Бурсата). Доходите от продажба на акции на Дружеството при такива сделки, реализирани в България от чуждестранни лица, са обект на данъчно облагане в България. Освен ако не се прилага спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, тези

доходи се облагат с данък при източника в размер на 10 % върху положителната разлика между продажната цена на акциите на Дружеството и тяхната документално доказана цена на придобиване. Доходът от продажба на акции на Дружеството при такива сделки, реализиран от български лица, подлежи на данъчно облагане в съответствие с общите правила на ЗКПО и ЗДДФЛ.

Дивиденди

Доходите от дивиденди, разпределяни от Дружеството на български лица (с изключение на български търговски дружества и еднолични търговци) и на чуждестранни лица (с изключение на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава членка на Европейския съюз или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство), се облагат с данък в размер на 5 % върху brutния размер на дивидентите (чл. 38, ал. 1 във вр. чл. 46, ал. 3 ЗДДФЛ и чл. 194, ал. 1 във вр. чл. 200, ал. 1 ЗКПО).

Доходите от дивиденди, разпределяни в полза на български търговски дружества и еднолични търговци, за данъчни цели не се признават за приходи и се изключват от данъчния финансов резултат на тази категория български лица (чл. 27, ал. 1, т. 1 ЗКПО), с изключение на начислени приходи в резултат на разпределение на дивиденди от лицензирани дружества със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (чл. 27, ал. 2, т. 1 ЗКПО).

Доходите от дивиденди, разпределяни в полза местно юридическо лице, което участва в капитала на дружество като представител на държавата, или в полза на договорен фонд не се облагат с данък при източника в България (чл. 194, ал. 3, т. 1 и т. 2 ЗКПО).

Данъчното третиране на доходите от дивиденди, изплатени в полза на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава членка на Европейския съюз или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, следва да бъде уредено в законодателството на съответната държава членка на Европейския съюз или страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Доходите на тези лица не се облагат с данък при източника в България (чл. 194, ал. 3, т. 3 ЗКПО).

Дружеството поема отговорност за удържане на данъци при източника в случаите, когато е налице нормативно изискване за това в приложимите данъчни закони.

Данъци и други подобни плащания при прехвърляне

При прехвърлянето на акции на Дружеството съгласно българския закон не се дължат държавни такси.

6. ДИВИДЕНТИ И ПЛАТЕЖНИ АГЕНТИ

Съгласно Устава на „Риъл Булленд“ АД решението за разпределение на печалбата на дружеството се взема от редовното годишно Общото събрание на акционерите въз основа на предложението на Съвета на директорите и при спазване на изискванията на чл. 247а и чл. 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон.

Изплащането на дивиденди се извършва по ред и начин, съгласно действащото законодателство. В решението за разпределение на дивидент Общото събрание определя началния и крайния срок за изплащане на дивидентите.

Като публично дружество „Риъл Булленд“ АД разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени ЗППЦК. Съгласно чл. 115в, алинея 3. от ЗППЦК, правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата, като се прилагат разпоредбите на член 115б, според който, правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на общото събрание. Централният регистър на ценни книжа е длъжен да предостави на дружеството списъци на акционерите и на чуждестранните лица по чл. 136, ал. 1 по искане на лицето, овластено да управлява и представлява дружеството. Информацията може да се предостави по искане на

дружеството и чрез централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа и който предлага услугите по т. 2, буква "а" от раздел "Б" на Приложението към Регламент (ЕС) № 909/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 23 юли 2014 г. за подобряване на сетълмента на ценни книжа в Европейския съюз и за централните депозитари на ценни книжа, както и за изменение на директиви 98/26/ЕО и 2014/65/ЕС и Регламент (ЕС) № 236/2012 (ОВ, L 257/1 от 28 август 2014 г). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството.

Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на общото събрание дивидент в 60-дневен срок от провеждането му. Изплащането на дивидента се извършва по банков път със съдействието на Централния депозитар АД. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в посочения срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденди остават в Дружеството.

Не съществуват други ограничения върху разпределянето на дивиденди от страна на „Риъл Булленд“ АД.

Дивиденди се изплащат, ако според проверения и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите, 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. Дивидентите се изплащат на акционерите в срок 60 дни от датата на провеждане на Общото събрание на акционерите, на което е гласувано разпределянето на дивидент.

През последните три финансови години Дружеството е реализирало нетна загуба от дейността си не е разпределяло дивидент. След като „Риъл Булленд“ АД започне да генерира устойчив положителен нетен финансов резултат, ще бъде определена политика за разпределяне на дивиденди, като основен интерес на Дружеството ще бъде поддържането на стабилни капиталови коефициенти, които да позволяват развитие и подкрепа за бизнеса му в интерес на всички заинтересовани лица.

7. ЕКСПЕРТНИ ОТЧЕТИ

В настоящия Проспект са включени декларации и доклади, изготвени от лица в качеството им на експерти. Това са:

- 1) Одиторите на Дружеството посочени в раздел II, т. 2 от настоящия Документ, заверили годишните финансови отчети на Емитента за 2016, а именно: „БДО България“ ООД, специализирано одиторско предприятие, ЕИК 831255576, със седалище и адрес на управление: гр. София 1404, бул. "България" No 51Б, ет. 4, представлявано заедно и поотделно от управителите си Стоянка Йорданова Апостолова, Недялко Божидаков Апостолов и Цветана Славова Стефанина. Ключов одитор, отговорен и извършил одита на годишните финансови отчети на Емитента за 2016 г., е Стоянка Йорданова Апостолова, дипломиран експерт-счетоводител, притежаваща диплом № 0046, със служебен адрес: гр. София 1404, бул. „България" № 51 Б, ет.4.
- 2) Одиторите на Дружеството посочени в раздел II, т. 2 от настоящия Документ, заверили годишните финансови отчети на Емитента за 2017 г. и 2018 г., а именно: „РСМ БГ“ ЕООД, специализирано одиторско дружество с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. Хан Омуртаг № 8 и адрес за кореспонденция: гр. София 1142, ул. "Фритьоф Нансен" № 9, ет.7, представлявано заедно и поотделно от управителите си Мариана Петрова Михайлова и Владислав Руменов Михайлов. Ключов одитор, отговорен и извършил одита на годишните финансови отчети на Емитента за 2017 г. и 2018 г. е Мариана Петрова Михайлова, дипломиран експерт-счетоводител, притежаваща диплом № 0203, със служебен адрес: гр. София 1142, бул. "Фритьоф Нансен" № 9, ет.7.
- 3) Независимите оценители, извършили оценката на инвестиционните имоти на „Риъл Булленд“ АД, които са посочени в раздел V, т. 4 (*„Недвижимо имущество, машини и съоръжения“*) от настоящия Проспект, а именно: Консултантска къща „Амрита“ ООД, ЕИК 130565483, със

седалище и адрес на управление София 1407, кв. Лозенец, ул. Хенрих Ибсен № 15, притежава сертификат № 901700064 (18.05.2017 г.) от Камарата на независимите оценители в България (КНОБ) за оценителска правоспособност за оценки на машини и съоръжения, финансови активи и финансови институции, търговски предприятия и вземания, права на интелектуалната и индустриалната собственост, недвижими имоти, земеделски земи и трайни насаждения, други активи. Оценителите, извършили оценката са:

- Инж. Виолета Андреева, със служебен адрес: 1407 София, ул. Хенрик Ибсен 15, офис сграда Сребърна, притежаваща сертификат № 810100134 (09.05.2011 г.) от КНОБ, с оценителска правоспособност за оценка на земеделски земи и трайни насаждения и сертификат № 100100989 (14.12.2009 г.) с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти.
- Инж. Магдалина Карастоянова, със служебен адрес: ул. Хенрик Ибсен 15, офис сграда Сребърна, притежаваща сертификат № 810100135 (09.05.2011 г.) от КНОБ, с оценителска правоспособност за оценка на земеделски земи и трайни насаждения и сертификат № 100100986 (14.12.2009 г.) с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти.

Експертите, чиито декларации и доклади са използвани в настоящия Проспект, нямат значителен икономически интерес, свързан с Емитента.

Декларациите и докладите от горепосочените експерти са включени в настоящия проспект със съгласието на горепосочените лица, които за целите на Проспекта, те одобрили съдържанието тази част от Проспекта.

Освен горепосочените документи, в този Проспект не е използван запис или доклад, за който се приема, че е написан от някое лице като експерт.

8. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия Проспект могат да бъдат разгледани посочените по-долу документи:

- Устав на "Риъл Булленд" АД;
- Одитирани годишни финансови отчети на "Риъл Булленд" АД за 2016, 2017 и 2018 година и неаудитирани финансови отчети за 2019 г.
- Други доклади, писма и документи, оценки и отчети, изготвени от експерт по молба на емитента, някоя част от които е включена или посочена в Проспекта

Посочените документи могат да бъдат разгледани на сайта на Емитента www.realbulland.eu, както и на хартиен носител в офисите на " Риъл Булленд" АД и на ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД:

ЕМИТЕНТА:

"РИЪЛ БУЛЛЕНД" АД

Адрес: гр. София 1164, район Лозенец, площад Йоан Павел Втори №1, Офис център България 2000, ет. 1, ап. ОФИС1

Телефон: 02/421 9517

Е-поща: milena.miki@abv.bg

Лице за контакт: Милена Александрова

Работно време: 9:00 - 17:00 ч.

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК:

ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД

Адрес: гр. София, ул. Георги С. Раковски № 140, ет. 4;

Тел.: +359 (02) 988 63 40;

Факс: +359 (02) 937 98 77;

Е-поща: zaytseva@sis.bg;

Лице за контакт: Галина Зайцева;

Всеки работен ден от 9:00 до 17:00 часа

Посочените документи могат да бъдат разгледани в електронен вид на:

Интернет страницата на ИП СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ АД – www.sis.bg и на Емитента – www.realbulland.eu.

9. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Информация за наличие на предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или продажба на ценните книжа

Към датата на изготвяне на настоящия документ към Емитента не са отправяни предложения за поглъщане и/или вливане на Дружеството в друго дружество.

Притежаваните от акционерите акции от капитала Емитента могат да бъдат обект на принудително изкупуване единствено при наличие на хипотезата, предвидена в чл. 157а от ЗППЦК, който дава право на акционер, придобил най-малко 95 % от гласовете в Общото събрание на акционерите на публично дружество (в т.ч. и Емитента) в резултат на търгово предлагане, принудително да изкупи акциите с право на глас на останалите акционери по определен от закона ред и на база на предложение за изкупуване, което се одобрява от Комисията за финансов надзор.

Информация относно отправени предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акциите на Емитента през предходната и текущата финансова година

Доколкото е известно на Емитента, през предходната и текущата финансова година към акционерите на Емитента не са били отправяни търгови предложения от трети лица за замяна или закупуване на акции на Дружеството, нито каквито и да е други предложения за изкупуване на контролен пакет от акции на Дружеството.

Информация относно потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС на Европейския парламент и на Съвета

В съответствие с изискванията на т.4.12. от раздел 4 на Приложение 11 на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 за потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 15 май 2014 г. за създаване на рамка за възстановяване и реструктуриране на кредитни институции и инвестиционни посредници и за изменение на Директива 82/891/ЕИО на Съвета и директиви 2001/24/ЕО, 2002/47/ЕО, 2004/25/ЕО, 2005/56/ЕО, 2007/36/ЕО, 2011/35/ЕС, 2012/30/ЕС и 2013/36/ЕС и на регламенти (ЕС) № 1093/2010 и (ЕС) № 648/2012 на Европейския парламент и на Съвета (ОВ L 173, 12.6.2014 г., стр. 190), емитентът декларира, че не е финансова институция и не е част от финансов холдинг, поради което това изискване за оповестяване не е относимо към него.

Консултанти

Дружеството не ползва консултанти по настоящото публично предлагане на акции и в настоящия Проспект не са упоменати такива.

Индикация за информация, която е одитирана

В настоящия Проспект е включена историческа финансова информация от одитираните годишни отчети на Емитента. Освен посочената финансова информация, не е включена друга информация, която да е одитирана или прегледана от определени по закон одитори, нито такава, по която да е изготвен доклад от такива.

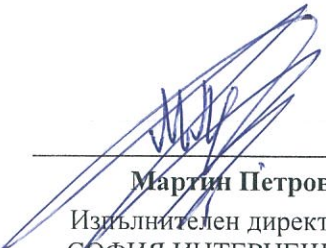
Емитентът посочва изрично, че посочената финансова информация към последен отчетен период (към 31.12.2019 г.), както информацията относно капиталовата позиция и задължениостта, посочени в Раздел VI, т. 2 към 31.12.2019 г. не са били одитирани.


Информация от трети лица

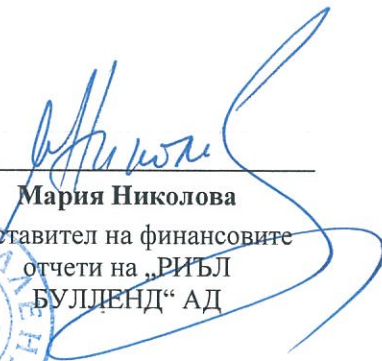
Емитентът потвърждава, че, доколкото е възможно, информацията, която е получена от трети страни, а именно: Националният статистически институт и Българска асоциация на собствениците на земеделски земи, е точно възпроизведена и че доколкото Емитентът е осведомен и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

ИЗГОТВИЛИ ПРОСПЕКТА:


Мартин Петров
 Изпълнителен директор на
 „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ
 СЕКЮРИТИЗ“ АД


Валентин Стоилов
 Изпълнителен директор на
 „РИЪЛ БУЛЛЕНД“ АД


Мария Николова
 Съставител на финансовите
 отчети на „РИЪЛ
 БУЛЛЕНД“ АД



ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаните:


Валентин Георгиев Стоилов – в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ „РИЪЛ БУЛЛЕНД“ АД

Мартин Радосветов Петров – в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД,

Светозар Светозаров Абрашев – в качеството си на Прокурист на ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД,

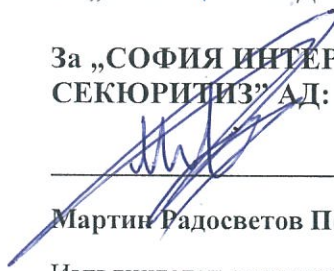
Декларираме, че настоящият Проспект отговаря на изискванията на закона.


За „РИЪЛ БУЛЛЕНД“ АД:


Валентин Георгиев Стоилов,
 Изпълнителен директор
 на „РИЪЛ БУЛЛЕНД“ АД



За „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ
 СЕКЮРИТИЗ“ АД:


Мартин Радосветов Петров,
 Изпълнителен директор
 на СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ
 СЕКЮРИТИЗ АД


Светозар Светозаров Абрашев,
 Прокурист
 на СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ
 СЕКЮРИТИЗ АД

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 81, ал. 5 от ЗППЗК

Долуподписаните:

1. **Валентин Георгиев Стоилов** – Изпълнителен директор на „Риъл Булленд“ АД;
2. **Пеци Дечев Пецев** – Председател на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД;
3. **Ивайло Димитров Иванов** – Член на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД;
4. **Михаела Бориславова Михова** – Член на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД;
5. **Мария Кирилова Николова** – Съставител на финансовите отчети на „Риъл Булленд“ АД;

Декларираме, че доколкото ни е известно, съдържащата се в Документа за предлаганите ценни книжа информация е пълна и вярна.


Валентин Георгиев Стоилов


Пеци Дечев Пецев


Ивайло Димитров Иванов


Михаела Бориславова Михова


Мария Кирилова Николова



ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 81, ал. 5 във връзка с чл. 81 ал. 3 от ЗППЦК

Долуподписаната **Мария Кирилова Николова**, в качеството си на съставител на годишните неаудитирани финансовите отчети на „Риъл Булленд“ АД за 2019 година,

Декларирам че, съдържащата се в настоящия Проспект за публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на акции, издадени от „Риъл Булленд“ АД, информация извлечена от годишните неаудитирани финансовите отчети на „Риъл Булленд“ АД за 2019 година е вярна и пълна.



Мария Кирилова Николова