
ПРОСПЕКТ

ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА РИЪЛ БУЛЛЕНД АД

ISIN код: BG1100006136
FISN код: RIAL BULLENDAD/SH BGN2500000
CFI код: ESVUFR

**5,007,422 БРОЯ ОБИКНОВЕНИ, БЕЗНАЛИЧНИ, ПОИМЕННИ АКЦИИ С НОМИНАЛНА
СТОЙНОСТ ОТ 1 ЛЕВ**

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 – 5,007,422 нови, обикновени, поименни, безналични акции с номинал от 1 лев и емисионна стойност от 1.20 лева 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 Част Втора, Раздел 3 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 ПОТВЪРДЕН ОТ КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР С РЕШЕНИЕ № ОТ .../.../2021 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.

13/07/2021 година

СЪДЪРЖАНИЕ

ЧАСТ ПЪРВА. РЕЗЮМЕ	11
РАЗДЕЛ А: ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ	11
Точка 1. Наименованието и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа	11
Точка 2. Идентификационни данни за Емитента	11
Точка 3. Компетентен орган	11
Точка 4. Дата на одобряване на проспекта	11
Точка 5. Предупреждения	11
РАЗДЕЛ Б: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	11
Точка 6. Кой е Емитент на ценните книжа?	11
Точка 6.1. Седалище, правна форма, ИКПС, правото, съгласно което емитентът	11
упражнява дейността си, и държавата на учредяване	11
Точка 6.2. Основна дейност на Емитента	11
Точка 6.3. Основни акционери	11
Точка 6.4. Съвет на директорите	12
Точка 6.5. Законово определени одитори	13
Точка 7. Каква е основната финансова информация относно Емитента?	13
Точка 7.1. Основна финансова информация	13
Точка 7.2. Забележки в одитния доклад, свързани с финансовата информация за минали периоди	13
Точка 8. Кой са основните рискове, характерни за емитента?	14
Точка 8.1. Риск, свързан с възможността дружеството да продължи да бъде декапитализирано	14
Рискове, свързани с липсата на положителни парични потоци	14
Точка 8.2. Риск от намаление на пазарните цени на недвижимите имоти	14
Точка 8.3. Риск от намаление на равнището на наемите/арендите	14
Точка 8.4. Рискове при отдаването под наем	14
Точка 8.5. Ниска ликвидност на инвестициите в недвижими имоти	14
Точка 8.6. Оперативен риск	14
Точка 8.7. Риск, свързан с разпространението на Covid-19	14
РАЗДЕЛ В: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА	14
Точка 9. Кой са основните характеристики на ценните книжа?	14
Точка 9.1. Вид, клас, ISIN	14
Точка 9.2. Валута, единична номинална стойност, обща номинална стойност, брой на емитираните ценни книжа и срок на ценните книжа	14

Точка 9.3.	Правата, материализирани в ценните книжа	15
Точка 9.4.	Ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежеспособност	15
Точка 9.5.	Ограничения за свободното прехвърляне на ценните книжа.....	15
Точка 9.6.	Политиката по отношение на дивидентите	15
Точка 10.	Къде ще се търгуват ценните книжа?	15
Точка 11.	Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?	15
Точка 12.	Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа? 15	
Точка 12.1.	Ценови риск.....	15
Точка 12.2.	Ликвиден риск.....	16
Точка 12.3.	Риск, породен от липса на гаранция за разпределяне на дивиденти	16
Точка 12.4.	Риск от разводняване при последващо издаване на нови акции	16
Точка 12.5.	Риск значителни сделки с акции на Дружеството да повлияят на тяхната пазарна цена	16
Точка 12.6.	Риск от възможността Дружеството да продължи да бъде декапитализирано 16	
РАЗДЕЛ Г: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И/ИЛИ ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР.		16
Точка 13.	При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа? 16	
Точка 14.	Кой е предложителят и/или кое е лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия?	17
Точка 15.	Защо е съставен този проспект?	17
ЧАСТ ВТОРА. Информация съгласно Приложение 1 от Делегиран регламент (ЕС)2019/980		18
РАЗДЕЛ 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН		18
Точка 1.1.	Лица, отговарящи за информацията в Проспекта, изготвен като единен документ18	
Точка 1.2.	Декларация от лицата, отговарящи за Проспекта, изготвен като единен документ18	
Точка 1.3.	Декларации и доклади на експерти.....	18
Точка 1.4.	Използвана информация от трети страни	19
Точка 1.5	Декларация по Регламент (ЕС) 2017/1129	19
РАЗДЕЛ 2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ		20
Точка 2.1.	Данни за одиторите на емитента	20
Точка 2.2.	Причини за напускане, отстраняване или промяна на одитори	20
РАЗДЕЛ 3. РИСКОВИ ФАКТОРИ		20
Точка 3.1.	Съществени рискове, характерни за емитента	20
Точка 3.1.1.	Рискове, свързани с финансовото състояние на емитента	20
Точка 3.1.2.	Рискове, свързани със стопанската дейност на емитента и с отрасъла	22

Точка 3.1.3. Правен и регулаторен риск	24
Точка 3.1.4. Риск във връзка с вътрешния контрол	25
Точка 3.1.5. Екологични, социални и управленски рискове	25
Точка 3.1.6. Систематични рискове.....	26
Точка 3.2. Съществени рискове, характерни за ценните книжа, предмет на публичното предлагане	27
Точка 3.2.1. Липса на гаранция за изплащане на дивиденди	27
Точка 3.2.2. Ценови риск.....	28
Точка 3.2.3. Ликвиден риск на финансовите инструменти.....	28
Точка 3.2.4. Риск от разводняване при бъдещо финансиране чрез издаване на акции.....	28
Точка 3.2.5. Риск значителни сделки с акции на Дружеството да повлияят на тяхната пазарна цена	28
Точка 3.2.7. Валутен риск.....	29
РАЗДЕЛ 4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	29
Точка 4.1. Фирма и търговско наименование	29
Точка 4.2. Място на регистрация, регистрационен номер и идентификационен код	29
Точка 4.3. Дата на учредяване, продължителност на съществуване	29
Точка 4.4. Седалище, правна форма, законодателство, адрес и контакти	29
РАЗДЕЛ 5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	29
Точка 5.1. Основни дейности	29
Точка 5.1.1. Описание и ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите на емитента и неговите основни дейности.....	29
Точка 5.1.2. Информация за значителните нови продукти и/или услуги	30
Точка 5.2. Основни пазари	30
Точка 5.3. Важни събития в развитието на стопанската дейност на емитента.	38
Точка 5.4. Стратегия и цели	39
Точка 5.5. Информация относно степента, до която емитентът зависи от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори, или от нови производствени процеси... ..	40
Точка 5.6. Основанията за декларациите, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция.	40
Точка 5.7. Инвестиции	40
Точка 5.7.1. Съществени инвестиции, извършени от емитента	40
Точка 5.7.2. Съществени инвестиции в процес на осъществяване от емитента.....	42
Точка 5.7.3. Съвместни предприятия, в които емитентът притежава дял от капитала.....	42
Точка 5.7.4. Проблеми във връзка с опазването на околната среда	43
РАЗДЕЛ 6.ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	43
Точка 6.1. Описание на икономическата група на емитента	43

Точка 6.2. Значителни дъщерни предприятия на емитента	43
РАЗДЕЛ 7. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД.....	43
Точка 7.1. Финансово състояние	43
Точка 7.1.1. Исторически преглед и причини за съществени промени в стопанската дейност и финансовото състояние на емитента.....	43
Точка 7.1.2. Очаквано бъдещо развитие, НИРД на емитента	49
Точка 7.2. Оперативни резултати	49
Точка 7.2.1. Значителни фактори, включително необичайни или случайни събития или нови обстоятелства, които влияят съществено върху приходите на емитента.....	49
Точка 7.2.2. Значителни промени в нетните продажби на емитента и причините за тях.....	50
РАЗДЕЛ 8. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	52
Точка 8.1. Информация за капиталовите ресурси на емитента	52
Точка 8.2. Обяснение и описание на източниците на паричните потоци на емитента.....	55
Точка 8.3. Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на емитента	57
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.	57
Точка 8.5. Информация за очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точка 5.7.2.....	57
РАЗДЕЛ 9. Нормативна среда	57
Точка 9.1. Нормативна среда	57
РАЗДЕЛ 10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	58
Точка 10.1. Описание на тенденциите.....	58
Точка 10.2. Известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти и събития с очакван значителен ефект върху емитента	61
РАЗДЕЛ 11. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА.....	63
Точка 11.1. Публикувана прогноза.....	63
Точка 11.2. Актуализации по публикувана прогноза.....	63
Точка 11.3. Декларация, свързана с прогноза	63
РАЗДЕЛ 12. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ.....	63
Точка 12.1. Ключови лица	63
Точка 12.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорните органи и висшия ръководен състав	66
РАЗДЕЛ 13. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ОБЕЗЩЕТИЯ.....	67
Точка 13.1. Изплатени възнаграждения	67
Точка 13.2. Заделяни и начислявани пенсии или други подобни компенсации и обезщетения	

РАЗДЕЛ 14. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ.....	68
Точка 14.1. Мандати	68
Мандатът на настоящия Съвет на директорите е подновен до 24.06.2026 г. с решение на общото събрание на акционерите от 24.06.2021 г., и вписване в ТРРЮЛНЦ № 20210701142328. Точка 14.2 Договори за услуги на членовете на административните, управителните или надзорните органи, сключени с емитента или с някое от неговите дъщерни предприятия	
Точка 14.3. Информация за одитния комитет на емитента	68
Точка 14.4. Декларация за това дали емитентът спазва приложимите спрямо него режими за корпоративно управление.	68
Точка 14.5	Потенциалните съществени въздействия върху корпоративното управление
	69
РАЗДЕЛ 15. СЛУЖИТЕЛИ.....	69
Точка 15.1. Брой служители	69
Точка 15.2. Дялови участия и опции върху акции.....	69
Точка 15.3. Описание на споразуменията за участие на служителите в капитала на емитента	69
РАЗДЕЛ 16. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	69
Точка 16.1. Списък на мажоритарните акционери	69
Точка 16.2. Разни права на глас	70
Точка 16.3. Пряк и косвен контрол върху емитента	70
Точка 16.4. Договорености, които могат да доведат до промяна в контрола върху емитента	71
РАЗДЕЛ 17. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	71
Точка 17.1. Информация съгласно Регламент (ЕО) № 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета	71
РАЗДЕЛ 18. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА	74
Точка 18.1. Финансова информация за минали периоди.....	74
Точка 18.1.1. Одитирана финансова информация за минали периоди, обхващаща последните три финансови години.....	74
Точка 18.1.2.Промяна на референтната балансова дата	74
Точка 18.1.3. Счетоводни стандарти	74
Точка 18.1.4. Промяна на счетоводната рамка	75
Точка 18.1.5. Одитирана финансова информация съгласно НСС.....	75
Точка 18.1.6. Консолидирани финансови отчети.....	75
Точка 18.1.7. Давност на финансовата информация	75
Точка 18.2. Междинна и друга финансова информация	75
Точка 18.2.1. Публикувани междинни финансови отчети	75

Точка 18.3. Одитиране на финансова информация за минали периоди	75
Точка 18.3.1. Одитирани ГФО	75
Точка 18.3.2. Друга одитирана информация.....	76
Точка 18.3.3. Финансова информация от друг източник.....	76
Точка 18.4. Проформа финансова информация	76
Точка 18.4.1. Проформа финансова информация	76
Точка 18.5. Политика по отношение на дивидентите	76
Точка 18.5.1. Описание на политиката на емитента по отношение на разпределението на дивиденди	76
Точка 18.5.2. Разпределени дивиденди за минали периоди	77
Точка 18.6. Правни и арбитражни производства.....	77
Точка 18.6.1. Правни и арбитражни производства.....	77
Точка 18.7. Значителна промяна във финансовото състояние на емитента	77
Точка 18.7.1. Значителна промяна във финансовото състояние на емитента	77
РАЗДЕЛ 19. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	78
Точка 19.1. Акционерен капитал 78	
Точка 19.1.1. Размер на емитирания капитал за всеки клас акционерен капитал	78
Точка 19.1.2. Акции, които не представляват капитал	78
Точка 19.1.3. Собствени акции	78
Точка 19.1.4. Конвертируеми, обменяеми и ценни книжа с варианти.....	78
Точка 19.1.5. Права за придобиване или задължения по отношение на уставния, но неемитиран капитал и възможности за увеличаване на капитала.....	78
Точка 19.1.6. Капитал на член на групата, който е под опция или е договорен условно или безусловно да бъде поставен под опция	78
Точка 19.1.7. История на акционерния капитал.....	78
Точка 19.2. Учредителен акт и устав	79
Точка 19.2.1. Предмет на дейност и цели на емитента.....	79
Точка 19.2.2. Права, преференции и ограниченията за всеки клас акции	82
Точка 19.2.3. Условия, които могат да доведат до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола върху емитента	83
РАЗДЕЛ 20. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	83
Точка 20.1. Резюме на договорите от съществено значение	83
РАЗДЕЛ 21. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ	83
Точка 21.1. Налични документи 83	
ЧАСТ ТРЕТА. Информация съгласно Приложение 11 от Делегиран регламент (ЕС)2019/980, извън посечената в Раздели 1, 2, 3 и 19 на ЧАСТ ВТОРА.....	85
РАЗДЕЛ 3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ	85

Точка 3.1. Декларация за оборотния капитал.....	85
Точка 3.2. Капитализация и задължнялост.....	85
Точка 3.3. Интерес на физическите и юридическите лица, участващи в емисията/предлагането	87
Точка 3.4. Обосновка на предлагането и използване на постъпленията	87
РАЗДЕЛ 4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГАТ/ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ	91
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“).	91
Точка 4.2. Законодателство, уреждащо създаването на ценните книжа.....	91
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.....	91
Точка 4.4. Валута на емисията ценни книжа.....	91
Точка 4.5. Описание на свързаните с ценните книжа права, включително всякакви техни ограничения, и процедура за упражняването на тези права	91
Точка 4.6. Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа	92
Точка 4.7. Очаквана дата на емитиране	92
Точка 4.8. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа	92
Точка 4.9. Декларация относно съществуването на приложимо за емитента национално законодателство относно търговите предложения, което може евентуално да осуети тези търгови предложения	93
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 ...	95
Точка 4.11. Ефект на данъчно законодателство.....	95
Точка 4.12. Потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС на Европейския парламент и на Съвета	99
Точка 4.13	Идентификационни данни и данните за контакт на предложителя и/или на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия
	99
РАЗДЕЛ 5. РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА	99
Точка 5.1 Условия и прогнозен график на предлагането	99
Точка 5.1.1. Условия, на които подлежи предлагането	99
Точка 5.1.2. Общ размер на предлагането	99
Точка 5.1.3. Период на предлагането	100
Точка 5.1.4. Кога и при какви обстоятелства предлагането може да бъде отменено или временно преустановено.....	105
Точка 5.1.5. Възможности за намаляване на записванията.....	106

Точка 5.1.6. Подробна информация за минималната и/или максималната сума на заявлението.....	106
Точка 5.1.7. Период, през който заявлението може да бъде оттеглено	107
Точка 5.1.8. Метод и срокове за заплащане и за доставка на ценните книжа	107
Точка 5.1.9. Резултати от предлагането.....	107
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.....	108
Точка 5.2. План на разпространение и разпределение	109
Точка 5.2.1. Категории потенциални инвеститори	109
Точка 5.2.2. Участие на основните акционери, членовете на управителните, надзорните или административните органи на емитента в записването, и намерения за придобиване на дял над 5% от инвеститори.....	109
Точка 5.2.3. Оповестяване на предварителното разпределение.....	109
Точка 5.2.4 Процес за уведомяване на заявителите за сумата на разпределените им ценни книжа	109
Точка 5.3. Цена	110
Точка 5.3.1. Цена, на която се предлагат ценните книжа и разходи за записващите лица	110
Точка 5.3.2. Процедура за оповестяване на цената на предлагане.....	111
Точка 5.3.3. Основа за емисионната цена	111
Точка 5.3.4. Съществено разминаване между цена за публично предлагане и ефективна цена за определени лица	111
Точка 5.4. Пласиране и поемане на емисии	111
Точка 5.4.1. Координатори по предлагането	111
Точка 5.4.2. Платежни агенти	112
Точка 5.4.3. Лица, поели емисията.....	112
Точка 5.4.4. Споразумение за поемане	112
РАЗДЕЛ 6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО	112
Точка 6.1. Пазари, до които са или ще бъдат допуснати до търговия ценните книжа	112
Точка 6.2. Пазари, на които се търгуват ценни книжа от същия клас.....	112
Точка 6.3. Паралелно записване или частно пласиране на ценни книжа от същия клас	113
Точка 6.4. Маркет мейкъри	113
Точка 6.5. Стабилизация	113
Точка 6.5.1. Декларация относно възможност за стабилизация.....	113
Точка 6.5.2. Началото и краят на периода, през който може да се осъществи стабилизация	113
Точка 6.5.3. Управляващи стабилизацията.....	113
Точка 6.5.4. Отклонения в цената в резултат на стабилизация	113

Точка 6.5.5. Места, на които може да бъде предприето стабилизиране.....	113
Точка 6.6. Записване, превишаващо по размер подписката	113
РАЗДЕЛ 7. ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА.....	113
Точка 7.1. Име и адрес на фирмата, на лицето или субекта, предлагащ за продажба ценните книжа	113
Точка 7.2. Брой и клас на ценните книжа, които се предлагат от всеки от продаващите държатели на ценни книжа	114
Точка 7.3. Продажба от основни акционери.....	114
Точка 7.4. Споразумения за задържане	114
РАЗДЕЛ 8. РАЗХОДИ ПО ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО	114
Точка 8.1. Общи нетни постъпления и оценка на общите разходи по емисията/предлагането	114
РАЗДЕЛ 9. РАЗВОДНЯВАНЕ.....	114
Точка 9.1. Разводняване	114
Точка 9.2. Разводняване в резултат на право на записване от съществуващи акционери	118
Точка 10. Допълнителна информация.....	119
Точка 10.1. Консултанти във връзка с емисията	119
Точка 10.2. Друга одитирана или прегледана от регистрирани одитори информация, за която е изготвен доклад	120
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ПРОСПЕКТА	120

ЧАСТ ПЪРВА. РЕЗЮМЕ

РАЗДЕЛ А: ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

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

Предмет на настоящото публично предлагане са обикновени, поименни, безналични акции от капитала на "Риъл Булленд" АД с ISIN BG1100006136., CFI код: ESVUFR, FISN код: RIAL BULLENDAD/SH BGN2500000

Точка 2. Идентификационни данни за Емитента

Емитент е "Риъл Булленд" 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. : +359888906450, e-mail: office@realbulland.eu

Точка 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

Точка 4. Дата на одобряване на проспекта

Настоящият проспект е одобрен с Решение № .../... 2021 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.

Точка 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

Точка 6. Кой е Емитент на ценните книжа?

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

Емитент на ценните книжа е „Риъл Булленд“ АД, ЕИК: 202442058, акционерно дружество, учредено и упражняващо дейност съгласно законите на Република България, с Идентификационен код на правен субект: 5299003CB8BB7MD5Y566. Седалище и адрес на управление гр. София 1164, район Лозенец, площад Йоан Павел Втори №1, Офис център България 2000, ет. 1, ап. ОФИС1, тел. : +359888906450, e-mail: office@realbulland.eu

Точка 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.

Точка 6.3. Основни акционери

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

Име	Брой акции	Процент от капитала	Начин на притежаване
-----	------------	---------------------	----------------------

1	УПФ Бъдеще	339,734	6.78%	Пряко
2	ППФ Бъдеще	285,133	5.69%	Пряко
3	ПОД Бъдеще	740,800	14.79	Непряко чрез УПФ Бъдеще (6.78%), ППФ Бъдеще (5.69%) и ДПФ Бъдеще (2.32%)
4	ДФ Юг Маркет Максимум	254,850	5.09%	Пряко
5	Юг Маркет Фонд Мениджмънт АД	254,850	5.09%	Непряко чрез ДФ Юг Маркет Максимум
6	УПФ Топлина	320,000	6.39%	Пряко
7	ПОД Топлина	516,660	10.32%	Непряко чрез ДПФ Топлина (1.80%), ППФ Топлина (2.13%) и УПФ Топлина (6.39%)
8	ДФ Инвест Класик	308,990	6.17%	Пряко
9	Инвест Фонд Асет Мениджмънт АД	392,705	7.84%	Пряко (0.02%) и непряко чрез ДФ Инвест Класик (6.17%) и ДФ Инвест Актив (1.65%)
10	Актива Асет Мениджмънт АД	435,000	8.68%	Пряко (0.4%) и непряко чрез ДФ Актива Балансиран Фонд (4.29%) и ДФ Актива Високодоходен Фонд (3.99%)
11	ДФ Стратегия	468,258	9.35%	Пряко
12	ДФ Прогрес	352,014	7.03%	Пряко
13	Компас Инвест АД	869,392	17.60%	Непряко чрез ДФ Стратегия (9.35%), ДФ Евростабилност (0.98%) и ДФ Прогрес (7.03%)
14	Капман Асет Мениджмънт АД	300,000	5.99%	Непряко чрез ДФ Капман Капитал (3.99%) и С-Микс (2.00%)
15	Опортюнити България Инвестмънт АД	260,040	5.19%	Пряко
16	Български Фонд за Дялово Инвестиране АД	938,600	18.74%	Пряко

Дружеството не е пряко или косвено притежавано или контролирано от определено лице.

Точка 6.4. Съвет на директорите

Съветът на директорите на „Риъл Буленд“ АД се състои от следните три физически лица: Пеци Дечев Пецев (Председател на Съвета на директорите), Валентин Георгиев Стоилов (Изпълнителен директор), Михаела Бориславова Михова (независим член на Съвета на директорите). Мандатът на настоящия Съвет на директорите изтича на 24 юни 2026 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. Офис 1. Електронен адрес (e-mail) – office@realbulland.eu, електронна страница в Интернет (web-site) - <http://www.realbulland.eu>.

Точка 6.5. Законово определени одитори

Годишните индивидуални отчети на „Риъл Булленд“ АД за 2018, и 2019 г. са заверени от „РСМ БГ“ ООД, 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 индивидуални финансови отчети за 2018 г. и 2019 г., е Мариана Петрова Михайлова, дипломиран експерт-счетоводител, рег. № 0203 в ИДЕС, със служебен адрес: гр. София 1142, бул. "Фритьоф Нансен" № 9, ет.7. Годишните индивидуални отчети на „Риъл Булленд“ АД за 2020 г. са заверени от „Бул Одит“ ООД, специализирано одиторско дружество с ЕИК 121448965, със седалище и адрес на управление: гр. София 1700, Студентски град, ул. "Акад. Стефан Младенов" № 1 представлявано от Стоян Димитров Стоянов и Снежана Александрова Башева. Ключовият одитор, отговорен и извършил одита на годишните индивидуални финансови отчети за 2020 г. е Снежана Александрова Башева, дипломиран експерт-счетоводител, с рег. № 0507 в ИДЕС. Одиторско дружество „Бул Одит“ ООД с рег. № 023 в ИДЕС и Снежана Башева с рег. № 0507, са членове на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), който е професионалният орган на дипломираните експерт-счетоводители в Република България.

Точка 7. Каква е основната финансова информация относно Емитента?

Точка 7.1. Основна финансова информация

Таблица 1. Основни финансови показатели

Основни финансови показатели	2018	2019	2020	03.2021	05.2021
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Общо приходи	42	50	56	6	32
Оперативна печалба/(загуба) за периода	(75)	(98)	(89)	(49)	(57)
Нетна печалба/(загуба) за периода	(76)	(99)	(90)	(49)	(57)
Общо активи	2 285	2 187	4 645	4 594	4 613
Общо собствен капитал	2 281	2 182	4 599	4 550	4 542
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(90)	126	(91)	(53)	(35)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(287)	(1 121)	(1 575)	(103)	(102)
Нетни парични потоци от финансова дейност	-	-	2 507	-	-

Източник: одитирани годишни индивидуални финансови отчети 2018, 2019 и 2020 г. и неаудитиран междинен отчет към 31.03.2021 на емитента, както и данни на емитента към 31.05.2021

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

Годишните индивидуални финансови отчети на „Риъл Булленд“ АД за 2020 г. са заверени от одиторите на Дружеството със следната забележка относно съществена несигурност, свързана с приложението за действащо предприятие: „Финансовия отчет на дружеството за периода, приключващ на 31 декември 2020 г., е изготвен на базата на принципа на действащото предприятие, въпреки, че в резултат на дейността си през текущата и предходните години Дружество отчита загуби (загубата за текущата година е в размер на 90 хил. лв., а непокритата загуба общо е 318 хил. лв.). Размерът на собствения капитал на дружеството е положителна величина в размер на 4 599 хил. лв., паричен поток от оперативната дейност е отрицателна величина в размер на 91 хил. лв. Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породви съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. В одиторския доклад за 2019 г. има включен еквивалентен параграф за съществена несигурност, свързана с предположение за действащо предприятие: „Обръщаме внимание на пояснение 2 във финансовия отчет, в което се посочва, че Дружеството е понесло нетна загуба в размер на 99 хил. лв. през годината, завършила на 31 декември 2019 г., като към тази дата собственият капитал е с 318 хил. лв. по-малък в сравнение с регистрираният акционерен капитал. Както е посочено в пояснение 2, тези събития сочат, че е налице съществена несигурност, която би могла да породви значителни съмнения относно способността на Дружеството да

продължи да функционира като действащо предприятие. Нашето мнение не е модифицирано по този въпрос.“

Точка 8. Кой са основните рискове, характерни за емитента?

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

Общият собствен капитал на „Риъл Буленд“ 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.

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.

Точка 8.2. 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.

Точка 8.3. 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 финансовото състояние на Емитента.

Точка 8.4. 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 предвижданите.

Точка 8.5. Ниска ликвидност на инвестициите в недвижими имоти

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност, имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена..

Точка 8.6. Оперативен риск

Това е рискът от нелоялно или неетично поведение на служителите на Дружеството или членовете на неговия Съвет на директорите.

Точка 8.7. Риск, свързан с разпространението на Covid-19

Пандемията от Covid-19 оказва и се очаква да продължи да оказва негативен ефект върху всички стопански субекти.

РАЗДЕЛ В: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Точка 9. Кой са основните характеристики на ценните книжа?

Точка 9.1. Вид, клас, ISIN

Ценните книжа, предмет на настоящото публично предлагане, са обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на „Риъл Буленд“ АД, ISIN: BG1100006136, CFI код: ESVUFR, FISN код: RIAL BULLENDAD/SH BGN2500000

Точка 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 5,007,422 бр. обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на „Риъл Буленд“ АД с номинал 1 (един) лев всяка и емисионна стойност от 1.20 (един лев и двадесет стотинки) лев всяка. Общата номинална стойност на предложените за записване акции е 5,007,422 лв., а общата емисионна стойност е 6,008,906.40 лв. Акциите на Дружеството не са ограничени със срок.

Точка 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.

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

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.

Точка 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 Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ), Наредба № 38 на Комисията за финансов надзор за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Правилника на „Централен депозитар“ АД (ЦД) и Правилата на „Българска фондова борса“ АД (БФБ). Търговията с акции на Дружеството на регулиран пазар ще се извършва на БФБ и многостранната система за търговия (МСТ) организирано от ИП „Капман“ АД – MTF Sofia, чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на БФБ, съответно на MTF Sofia.

Точка 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 прилага съответно чл. 115б, ал. 2 от ЗППЦК. Съгласно посочената разпоредба централният регистър на ценни книжа е длъжен да предостави на дружеството списъци на акционерите. Присъствието на лицето в посочените списъци е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на общото събрание дивидент в 60-дневен срок от провеждането му. Не съществуват други ограничения върху разпределянето на дивиденти от страна на „Риъл Булленд“ АД.

Точка 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. Не се предвижда кандидатстване за допускане до търговия на други равностойни пазари. Към датата на изготвяне на настоящия Проспект не се извършва публична или частна подписка за ценни книжа от същия или друг клас. Акции на дружеството от същия клас като предлаганите с настоящия Проспект се търгуват на "БФБ-София" АД, алтернативен пазар BaSE, сегмент акции с борсов код RBL и с ISIN BG1100006136, и на МСТ организирано от ИП „Капман“ АД - MTF Sofia. Към датата на изготвяне на настоящия Проспект емитентът няма допусната емисия акции от същия клас на други регулирани пазари или пазари на трети държави, пазари за растеж на МСП или МСТ, извън горепосочените.

Точка 11. Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?

Няма гаранция, свързана с ценните книжа.

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

Точка 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.

Точка 12.2. Ликвиден риск

Ликвидният риск за инвеститорите се изразява в несигурността за наличието на активно пазарно търсене на акциите на „Риъл Буленд“ АД .

Точка 12.3. 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.

Точка 12.4. Риск от разводняване при последващо издаване на нови акции

„Риъл Буленд“ 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 Буленд“ АД, т.е. техният дял в капитала на Дружеството ще се намали.

Точка 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.

Точка 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.

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

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

Предмет на публично предлагане са 5,007,422 бр. обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на емитента с номинал 1 (един) лев всяка и емисионна стойност от 1.20 (един лев и двадесет стотинки) лв. всяка. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен, само ако бъдат записани и платени най-малко 1,000,000 бр. акции с номинална стойност от 1 (един) лев и емисионна стойност от 1.20 (един лев и двадесет стотинки) лв. всяка, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции. Условието, на които е подчинено публичното предлагане на акциите от емисията от увеличението на капитала на емитента, 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 Комисията за финансов надзор за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Правилата на „Българска фондова борса“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД и приложимите актове на европейското законодателство. На основание чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 5 работни дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК. Всяко право дава възможност за записване на 1 (една) нова акция. Всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права. Емитентът публикува Проспекта по реда на ЗППЦК след получаване на одобрение от КФН на Интернет страниците на емитента и на упълномощения инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД. Датата на публикуване на съобщението се смята за начало на публичното предлагане. Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на емитента, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 89т, 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.

Таблица 2. Очакван график на предлагането

Дата на публикуване на Проспекта	10.08.2021
Дата на оповестяване на съобщението за публичното предлагане по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК на Интернет страниците на емитента и на упълномощения инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД	12.08.2021

Начало на търговията с права на БФБ и на записването на новите акции	19.08.2021
Последен ден на търговията с права на БФБ	24.08.2021
Изтичане на периода за прехвърлянето на правата	26.08.2021
Служебен аукцион на БФБ за продажба на неупражнените права	30.08.2021
Крайна дата за записване на акции	02.09.2021
Регистрация на емисията нови акции и увеличението на капитала в Търговския регистър	17.09.2021
Регистриране на новите акции по сметки на инвеститорите в Централния Депозитар	04.10.2021
Начало на търговията с новите акции на БФБ	18.10.2021
Начало на търговията с новите акции на MTF Sofia	22.10.2021

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 емисията възлизат на 18,862 лв., като те са за сметка на Дружеството. Няма разходи, свързани с предлагането, които да са начислявани от Емитента на инвеститорите. 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 (5,007,422 бр.), делът на една акция в капитала на Дружеството ще падне от 0.00001997035600354830% до 0.00000998517800177417%. Ако бъде записан само минималният размер, при който емисията ще се счита за успешна (1,000,000 бр. акции), делът на една акция в капитала на Дружеството ще падне от 0.00001997035600354830% до 0.00001664607547130870%.

Точка 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. Акциите от увеличението на капитала на емитента се предлагат за записване от името и за сметка на Дружеството. Акциите от увеличението на капитала на емитента не се предлагат за записване от държатели/собственици на ценни книжа.

Точка 15. Защо е съставен този проспект?

Очакваните брутни постъпления за Емитента, в случай че емисията бъде записана в пълния предложен размер, са в размер на 6,008,906.40 лв., а нетните постъпления (след приспадане на разходите по емисията, които са с фиксиран характер и се очаква да възлязат на 18,862 лв.) се очаква да бъдат в размер на 5,990,044.40 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 стойност 1 лев и емисионна стойност от 1.2 лв.), Емитентът ще получи нетни постъпления от емисията в размер на 1,181,138 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, както и да създаде Фонд Резервен за преодоляване на проблема с техническа декапитализация. 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.

ЧАСТ ВТОРА. Информация съгласно Приложение 1 от Делегиран регламент (ЕС)2019/980

РАЗДЕЛ 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН

Точка 1.1. Лица, отговарящи за информацията в Проспекта, изготвен като единен документ

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 индивидуалните финансови отчети на Емитента за 2018 г. 2019 г., и 2020 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 2017 г., 2018 г. и 2019 г. – „РСМ БГ“ ЕООД, със седалище и адрес на управление Област: София (столица), Община: Столична, гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. ХАН ОМУРТАГ № 8, и регистрираният одитор на Дружеството за 2020 г. – „Бул Одит“ ООД, със седалище и адрес на управление Област: София (столица), Община: Столична, гр. София, п.к. 1000, р-н Студентски, бул./ул. Академик Стефан Младенов № 1, отговарят за заверката на 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 индивидуалните финансови отчети на „Риъл Булленд“ АД за 2018 г. , 2019 г. и 2020 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.

Точка 1.2. Декларация от лицата, отговарящи за Проспекта, изготвен като единен документ

Посочените по-горе лица, отговорни за изготвянето и информацията в Проспекта, с полагане на подписите си на последната страница на настоящия Проспект декларират, че след като са положили всички разумни грижи да се уверят, че случаят е такъв, информацията, съдържаща се в проспекта, дотолкова, доколкото им е известно, е в съответствие с фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейното значение.

Точка 1.3. Декларации и доклади на експерти

В настоящия Проспект не е използван запис или доклад, за който се приема, че е написан от някое лице като експерт, освен докладите на одиторите на Емитента.

Одиторите на Дружеството, заверил годишните индивидуални финансови отчети на Емитента за 2018, 2019 и 2020 г., не притежават значителен икономически интерес, свързан с Емитента.

Одиторският доклад на независимия одитор на индивидуалните финансови отчети на емитента е изготвен в изпълнение на изискванията на Закона за счетоводството.

Независимите оценители, извършили оценката на инвестиционните имоти на „Риъл Булленд“ АД, са 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.

Няма декларация или доклад, които да са изготвени по искане на Емитента за целите на настоящия Проспект.

Точка 1.4. Използвана информация от трети страни

Източниците на информацията, която е получена от трети страни, са следните: Българска народна банка, Европейска централна банка, Федерален резерв на САЩ, Евростат, Агенция по вписванията към министъра на правосъдието на Република България, Интернет сайт tradingeconomics.com, извършени оценки на недвижимите имоти на емитента от Консултантска къща „Амрита“ ООД.

Емитентът потвърждава, че информацията, която е получена от трети страни, е била възпроизведена точно 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.

Точка 1.5 Декларация по Регламент (ЕС) 2017/1129

Настоящият Проспект е одобрен от Комисията за финансов надзор в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129.

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

Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента или ценните книжа, предмет на настоящия Проспект. Инвеститорите трябва сами да преценят целесъобразността на инвестицията в ценните книжа.

РАЗДЕЛ 2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

Точка 2.1. Данни за одиторите на емитента

Годишните индивидуални отчети на „Риъл Булленд“ АД за 2018 г. и 2019 г. са заверени от „РСМ БГ“ ООД, 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 индивидуални финансови отчети за 2018 г., и 2019 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“ ООД 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.

Годишните индивидуални отчети на „Риъл Булленд“ АД за 2020 г. са заверени от „Бул Одит“ ООД, специализирано одиторско дружество с ЕИК 121448965, със седалище и адрес на управление: гр. София 1700, Студентски град, ул. "Акад. Стефан Младенов" № 1, представлявано от Стоян Димитров Стоянов и Снежана Александрова Башева. Ключовият одитор, отговорен и извършил одита на годишните индивидуални финансови отчети за 2020 г. е Снежана Александрова Башева, дипломиран експерт-счетоводител, с рег. № 0507 в ИДЕС.

Одиторско дружество „Бул Одит“ ООД с рег. № 023 в ИДЕС и Снежана Башева с рег. № 0507, са членове на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), който е професионалният орган на дипломираните експерт-счетоводители в Република България.

Точка 2.2. Причини за напускане, отстраняване или промяна на одитори

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 „Бул Одит“ ООД като одитор за финансовите години 2020 г.. Дружеството ще извърши подбор на нов одитор за 2021 година, като може да избере да продължи работа с настоящия външен одитор след оценка на получените оферти.

РАЗДЕЛ 3. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Точка 3.1. Съществени рискове, характерни за емитента

Точка 3.1.1. Рискове, свързани с финансовото състояние на емитента

Рисковете, изброени по-долу са подредени в низходяща градация по отношение на същественост, с отчитане на степента на въздействие и на вероятността от настъпване на съответния риск.

Точка 3.1.1.1. 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 предвидените 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.

Чрез предприетото увеличение на капитала се очаква дружеството да създаде необходимия Фонд Резервен за отстраняване на този риск.

При минимално записване на увеличението на капитала, създаденият Фонд Резервен ще възлиза на около 181 хил. лева и няма да бъде достатъчен за пълно покриване на натрупаната загуба от 457 хил. лева към датата на Проспекта, поради което Дружеството ще предприеме последващи мерки за рекапитализация. При записване на пълния размер на увеличението на капитала, създаденият Фонд Резервен ще бъде в размер на около 983 хил. лева и ще позволи както покриване на натрупаната загуба към датата на Проспекта, така и абсорбиране на евентуални бъдещи загуби, без това да доведе до нова техническа декапитализация.

Точка 3.1.1.2. 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.

Точка 3.1.1.3. Риск от неуспешно предлагане на ценните книжа

Съществува риск дружеството да не успее да набере необходимата минимална сума от увеличението на капитала, за да бъде емисията успешна. В този случай дружеството ще предприеме комплекс от мерки за преодоляване на техническата декапитализация, като не съществуват гаранции, че тези мерки ще бъдат успешни.

Значимостта на този риск може да се определи като висока.

Точка 3.1.1.4. Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез ограничаване на използването на кредитен ресурс, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството. Дружеството поддържа парични наличности, необходими за текущи разплащания в рамките на предстоящия месец. Основните алтернативни източници

за финансиране са увеличение на капитала чрез публично или частно предлагане на акции, емитиране на облигационен дълг, привличане на банкови и търговски кредити.

С оглед използването приоритетно на собствен капитал и ниската зависимост от привлечени средства, значимостта на този риск може да се определи като средна.

Точка 3.1.1.5. 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.

Точка 3.1.2. Рискове, свързани със стопанската дейност на емитента и с отрасъла

Точка 3.1.2.1. Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти

Оперативните и финансовите резултати на „Риъл Буленд“ 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:

Точка 3.1.2.1.1. 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 Буленд“ 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 висока.

Точка 3.1.2.1.2. 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, 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 намалеят, 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.

Точка 3.1.2.1.3. 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.

Точка 3.1.2.1.4. 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 формират над 90% 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.

Точка 3.1.2.2. Други рискове, свързани с дейността на Дружеството:

Точка 3.1.2.2.1. 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.

Точка 3.1.2.2.2. 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 мениджърският 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. Значимостта на този риск се определя като средна.

Точка 3.1.2.2.3. 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 средна.

Точка 3.1.3. Правен и регулаторен риск

Точка 3.1.3.1. 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 емитента, 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.

Точка 3.1.3.1. 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 изменян и допълван над 25 пъти само в периода 01.01.2010 – 31.12.2020 г., 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 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.

Точка 3.1.3.2. 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 Буленд“ 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.

С предприетото увеличение на капитала ще бъде създаден Фонд Резервен, с който този риск ще бъде отстранен.

Точка 3.1.4. Риск във връзка с вътрешния контрол

Точка 3.1.4.1. 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.

Точка 3.1.5. Екологични, социални и управленски рискове

Понастоящем, Дружеството не е изложено на съществени екологични рискове и потенциалното възникване на такива е малко вероятно.

Дружеството е зависимо от управленския си персонал по отношение на идентифицирането на подходящи инвестиции, както и цялостната си стратегия. При напускане на значителна част от управленския екип, това може да има неблагоприятен ефект върху дейността и резултати на Дружеството. Значимостта на този риск се определя като средна.

Точка 3.1.6. Систематични рискове

Точка 3.1.6.1. 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.

Точка 3.1.6.2. Риск, свързан с разпространението на Covid-19

На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви разпространението на COVID-19 за пандемия. В тази връзка бяха въведени значителни ограничения, свързани с посещенията на търговски обекти, провеждането на организирани мероприятия, посещения на заведения за хранене и др. Предприетите мерки се отразиха негативно на Дружеството поради негативния ефект върху арендаторите.

Други потенциални негативни ефекти могат да включват: намаление на приходите, извършване на извънредни разходи, отлагане на инвестиции, оценка на активи по справедлива стойност, оценка на необходими провизии и др. Значимостта на този риск може да бъде определена като висока.

Точка 3.1.6.3. Данъчен риск

Данъците, плащани от фирмите в България включват корпоративен данък, местни данъци и такси, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита. От определящо значение за финансовия резултат на Дружеството 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.

Точка 3.1.6.4. 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. Проведените през 2021 г. парламентарни избори протекоха при условия на икономически натиск от кризата с COVID-19, доведоха до невъзможност да бъде сформирано коалиционно мнозинство след изборите и назначаване на служебно правителство и провеждане на нови избори. Негативните последици, свързани с това, могат да се изразят в забавяне на реформите вследствие 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.

Точка 3.1.6.5. Инфлационен риск

Това е рискът от намаление на покупателната сила и обезценка на местната валута. Рискът от повишаване на инфлацията води до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето.

Съгласно публикуваните от БНБ макроикономически показатели (<https://www.bnb.bg/Statistics/StMacroeconomicIndicators/index.htm>), годишната инфлация за 2020 г. в България възлиза на 1.7%. Предвид ангажиментите и желанието на страната да стане член на Европейския валутен съюз (ЕВС) 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 (Маастрихтските критерии за членство в ЕВС).

Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

Точка 3.1.6.6. Валутен риск

Валутният риск е свързан с деноминирани в различна валута постъпления и разходи на дружеството. Към момента приходите и разходите на емитента са в български лева, но е възможно в бъдеще част от приходите или част от разходите да са във валута различна от български лева, което би изложило дружеството на валутен риск.

Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

Точка 3.2. Съществени рискове, характерни за ценните книжа, предмет на публичното предлагане

След допускането до регулиран пазар, цената на акциите на емитента 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 емитента се изразява във възможността за реализиране на загуби вследствие на колебанията в цените на акциите. Тези колебания могат да бъдат резки и дългосрочни.

Точка 3.2.1. Липса на гаранция за изплащане на дивиденди

Изплащането на дивидент зависи от финансовото състояние на Дружеството, съответно от реализирането на положителен финансов резултат от дейността, както и от инвестиционната стратегия на Дружеството относно реинвестиране на положителния финансов резултат. Няма гаранция, че в бъдеще Дружеството ще разпределя дивидент. Инвеститорите следва да отчитат, че дружеството не е разпределяло дивидент през трите финансови години предхождащи датата на проспекта.

Значимостта на този риск може да бъде определена като висока.

Точка 3.2.2. Ценови риск

Капиталовите ценни книжа на емитента са изложени на риск от промяна в негативна посока на цената им във времето, както в резултат на пазарно търсене и предлагане, така и в резултат на определена финансова (например одитирани или неодитирани финансови отчети) и нефинансова информация (например включване на ценните книжа или изключването им от пазарен индекс, значими корпоративни събития като придобивания или продажба на дъщерни дружества). Същевременно следва да се отчита, че търгуваните на регулиран пазар капиталови ценни книжа притежават достатъчна ликвидност и инвеститорите могат да продадат притежаваните финансови инструменти при промяна в цената им в негативна посока, което ограничава потенциалните загуби в сравнение с капиталови инструменти на емитенти, които не се търгуват на регулиран пазар.

С оглед на гореизложеното значимостта на този риск следва да бъде определена като висока.

Точка 3.2.3. Ликвиден риск на финансовите инструменти

Ликвидният риск за инвеститорите се изразява в несигурността за наличието на активно пазарно търсене на акциите на емитента през определен период от време. 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.

Доколкото акциите на дружеството са обект на активна борсова търговия, значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

Точка 3.2.4. Риск от разводняване при бъдещо финансиране чрез издаване на акции

Емитентът 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 Дружеството, т.е. техният дял в капитала на Дружеството ще се намали.

Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

Точка 3.2.5. 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.

Доколкото акциите на дружеството са обект на активна борсова търговия, значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

Точка 3.2.6. Рискове, специфични за българския пазар на ценни книжа – секторна концентрация към недвижими имоти (вкл. АДСИЦ), слаба капитализация

Българският пазар на ценни книжа се отличава със сравнително ниска ликвидност, ограничен брой активно търгувани финансови инструменти, концентрация към икономически сектор – недвижими имоти, концентрация към определен тип емитенти (АДСИЦ дружества за недвижими имоти), слаба капитализация. Тези специфики правят инвестирането във финансови инструменти търгувани на БФБ сравнително по-рисково в съпоставка с еквивалентни инвестиции на основни пазари в ЕС.

Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

Точка 3.2.7. Валутен риск

Инвеститорите следва да отчитат, че капиталовите ценни книжа са деноминирани в български лева. Неблагоприятна промяна на валутния курс на българския лев спрямо щатски долар може да направи инвестиция в ценните книжа неизгодна в съпоставка с алтернативна инвестиция в щатски долари или неизгодна при финансиране на инвестицията с паричен поток или дълг, деноминирани в щатски долари.

Също така с оглед кандидатстването на България за влизане в еврозоната, не съществуват гаранции относно валутния курс на българския лев спрямо еврото към момента на влизане на България в еврозоната, което може да доведе до обезценяване на деноминирани в български лева инвестиции спрямо деноминирани в евро инвестиции към момента на публикуване на настоящия проспект.

Доколкото българският лев е фиксиран към евро, но не е конвертируема валута, значимостта на този риск се определя като средна.

РАЗДЕЛ 4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

Точка 4.1. Фирма и търговско наименование

Емитент на ценните книжа е „Риъл Булленд“ АД.

Точка 4.2. Място на регистрация, регистрационен номер и идентификационен код

Дружеството е вписано в ТРПЮЛНЦ под ЕИК: 202442058, с Идентификационен код на правен субект: 5299003CB8BB7MD5Y566.

Точка 4.3. Дата на учредяване, продължителност на съществуване

Дружеството е учредено на 07.02.2013 г., вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 202442058 и не е ограничено със срок.

Точка 4.4. Седалище, правна форма, законодателство, адрес и контакти

Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София 1164, район Лозенец, площад Йоан Павел Втори №1, Офис център България 2000, ет. 1, ап. ОФИС1, тел. : +359 888 906 450, e-mail: office@realbulland.eu. Уебсайтът на емитента е <http://www.realbulland.eu>.

Инвеститорите следва да отчитат, че всяка информация на уебсайта на Емитента не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена чрез препратка в проспекта. Дружеството е учредено и функционира по българско право.

РАЗДЕЛ 5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

Точка 5.1. Основни дейности

Точка 5.1.1. Описание и ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите на емитента и неговите основни дейности

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;
- Окрупняване 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.

Точка 5.1.2. Информация за значителните нови продукти и/или услуги

Дружеството не е въвеждало и не възнамерява да въвежда нови продукти и/или услуги в дейността си.

Точка 5.2. Основни пазари

Дружеството оперира изключително на българския пазар за недвижими имоти.

Общият размер на дълготрайните материални активи на дружеството към 31.03.2021 е 3 791 хил. лв. (към 31.12.2020 г. е 3 688 хил. лв.).

Към 31.03.2021 г. „Риъл Булленд“ АД притежава машини, съоръжения и оборудване (стопански инвентар) с обща балансова стойност от 1 хил. лв.

Придобити инвестиционни имоти през 2020г. и 2019 г. и 2018г.

През месец декември 2018 г. „Риъл Булленд“ АД е придобило 91 дка инвестиционни имоти - земеделски земи в общ. Болярско, общ.Тунджа и общ. Стралджа в обл. Ямбол на стойност 286 хил. лева.

През месец август 2019 г. Дружеството е придобило инвестиционен имот магазин в к.к. Златни пясъци, гр. Варна, общ. Варна, обл. Варненска на стойност 526 хил. лв., съгласно сключен предварителен договор за придобиване на дълготраен актив и авансово изплатени 466 хил. лв.

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.

През месец септември 2019 г. Дружеството е изплатило авансово 53 хил. лв. за покупка на земеделски земи в с.Крушево, общ. Севлиево, обл. Габрово. На 04 октомври 2019 г. сделката е финализирана, с което Дружеството е придобило 179 дка земеделски земи в землището на с.Крушево, общ. Севлиево, обл. Габрово за сумата от 55 хил. лв. с всички включени разходи за придобиването като нотариална такса, МДТ и такса вписване.

През месец ноември и декември 2019 г. „Риъл Булленд“ АД е увеличило инвестициите си в обл. Ямбол като е придобило инвестиционни имоти земеделски земи в землищата на общ. Стралджа и общ. Тунджа както следва:

- 153 дка земеделски земи в землището на с. Тамарино, общ. Стралджа. Общата покупна стойност и всички включени разходи за придобиването на инвестиционните имоти са в размер на 209 хил. лв.
- 53 дка земеделски земи в землището на с.Челник, общ. Тунджа. Общата покупна стойност и всички включени разходи за придобиването на инвестиционните имоти са в размер на 71 хил. лв.
- 290 дка земеделски земи в землищата на с.Тенево, с.Крумово и с.Маломир общ. Тунджа. Общата покупна стойност и всички разходи за придобиването на инвестиционните имоти са в размер на 412 хил. лв.

През месец декември 2019 г. Дружеството е придобило инвестиционни имоти земеделски земи 43 дка в землището на с.Богданово, общ. Нова Загора, обл.Сливен на обща стойност 57 хил. лв.

През четвъртото тримесечие на 2020 г. Дружеството е увеличило инвестициите в земеделски земи в област Ямбол, общ. Тунджа, Стралджа, Болярово, Елхово, като е придобило 1 214 дка. за обща покупна стойност 1 575 хил. лв.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти притежавани от Дружеството към 31.12.2020 г. е в размер на 3 687 хил. лв. разпределени както следва:

- инвестиционни имоти – земеделски земи 2 460 дка – 2 907хил. лв.
- земеделска земя с начин на трайно ползване Стопански двор, ведно с дърводелска работилница и ярмомелка с площ 278 кв. м - 52 хил. лв.
- Магазин находящ се в к.к. Златни пясъци, гр. Варна, общ. Варна, обл. Варненска с площ 50,66 кв. м. – 522 хил. лв.
- поземлен имот ведно с жилищна сграда – еднофамилна, находяща се в гр.Костинброд, общ.Костинброд, обл. София с площ 400 кв.м. – 206 хил. лв.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти притежавани от Дружеството към 31.03.2021г. е в размер на 3 790 хил. лв. разпределени както следва:

- инвестиционни имоти – земеделски земи 2 528 дка – 3 010 хил. лв.
- земеделска земя с начин на трайно ползване Стопански двор, ведно с дърводелска работилница и ярмомелка с площ 278 кв. м. - 52 хил. лв.
- Магазин находящ се в к.к. Златни пясъци, гр. Варна, общ. Варна, обл. Варненска с площ 50,66 кв. м. – 522 хил. лв.
- поземлен имот ведно с жилищна сграда – еднофамилна, находяща се в гр.Костинброд, общ.Костинброд, обл. София с площ 400 кв.м. – 206 хил. лв..

В таблицата по-долу са показани разпределените земеделски земи собственост на „Риъл Булленд“ АД по вида на категорията земеделска земя към 31.03.2021 година.

Таблица 3. Разпределение по категория земеделска земя

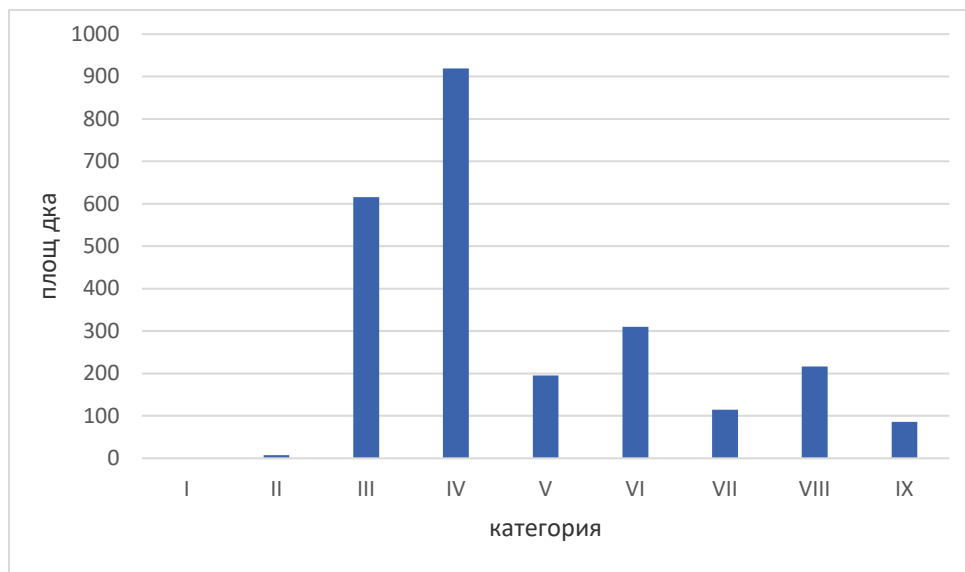
Категория на земята I-X	Притежавани имоти към 31.03.2021 г.						Приходи от аренда		
	Имоти, брой	Дка	Покупна цена лв/дка	Цена на придобиване, лв/дка	Балансова цена, лв/дка	Балансова стойност лв			
							2018	2019	2020
I	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II	2	8	409	422	346	2 661	0	0	0
III	53	616	1 294	1 340	1 343	834 192	136	2 486	14 255
IV	95	919	1 122	1 166	1 199	1 109 594	2 721	9 447	16 886
V	31	195	738	769	917	179 337	440	674	
VI	42	310	1 003	1 044	1 122	347 672	989	3 237	912
VII	7	114	1 155	1 201	1 319	150 656	269	269	2 200
VIII	17	216	1 048	1 089	1 035	224 170	86	386	1 420
IX	7	86	951	990	1 023	87 611	191	669	1 148
X	5	64	1 154	1 198	1 156	73 667	0	0	0
Всичко:	259	2 528	1 107	1 150	1 190	3 009 560	4 832	17 168	36 821

Източник: Междинни неаудирани индивидуални финансови отчети към 31.03.2021 и данни на емитента

Таблица 4: Обобщена информация относно инвестиционните имоти към 31.12.2020

Средна площ на имот	4.915	дка
Усреднена категория на земите	5	(1-10) к
Средна цена на покупка	1 098	лв/дка
Средна крайна цена (вкл. разходите)	1 140	лв/дка
Средна балансова цена (след преоценка)	1 182	лв/дка

Графика 1. Разпределение на секюритизирани от „Риъл Булленд“ АД земеделски земи по категории към 31.03.2021 г.



Източник: Неодитирани индивидуални отчети на "Риъл Булленд" АД към 31.03.2021 г.

Таблица 5: Разпределение на земеделските земи по области

Област				Приходи от аренда, лв.		
Област	Община	площ /дка/	% от портф.	2018	2019	2020
Бургас	Бургас	29	1.15	754	754	
Бургас	Сунгурларе	20.25	0.8	460	460	
Всичко област Бургас		49.25	1.95	1214	1214	0
Варна	Долни Чифлик	52.397	2.07		2886	
Всичко област Варна		52.397	2.07	0	2886	0
Габрово	Севлиево	178.886	7.08			
Всичко област Габрово		178.886	7.08			
Стара Загора	Братя Даскалови	23	0.91	598	598	
Стара Загора	Мъглиж	44.006	1.74	1285	1285	1459
Стара Загора	Николаево	87.733	3.47	1735	1735	
Стара Загора	Чирпан	11.423	0.45			
Всичко област Стара Загора		166.162	6.57	3618	3618	1459
Сливен	общ.Нова Загора	42.65	1.69		0	1920
Всичко област Сливен		42.65	1.69	0	0	1920
Ямбол	Болярово	533.05	21.08		3160	3258
Ямбол	Тунджа	677.873	26.81		4331	20027
Ямбол	Елхово	99.517	3.94		1959	10157
Ямбол	Стралджа	728.4	26.81			
Всичко област Ямбол		2038.84	80.64	0	9450	33442
Всичко:		2528.185	100	4832	17168	36821

Източник: Междинни неодитирани индивидуални финансови отчети към 31.03.2021 и данни на емитента

Графика 2: Разпределение на секюритизирани от „Риъл Булленд“ АД земеделски земи по общини към 31.03.2021 г.



През първото тримесечие на 2021г. Дружеството е увеличило инвестициите в земеделски земи в област Ямбол, общ. Тунджа и общ. Стралджа като е придобило 68 дка за обща покупна стойност 103 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 постигнати 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 31.12.2020 г.

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.

Таблица 6: Недвижими имоти, предмет на оценката към датата на Проспекта

Обект на оценката	площ, дка
община Елхово	99.517
община Стралджа	485.699
община Болярово	441.851
община Тунджа	187.097
Общо 84 земеделски земи	1,214.164
община Бургас	29.000
община Сунгурларе	20.250
община Долни чифлик	52.397
община Чирпан	11.423
община Братя Даскалови	23.000
община Николаево	87.733
община Мъглиж	44.006
община Стралджа	48.958
община Болярово	91.200
община Тунджа	119.656
Общо 84 земеделски земи	527.623
община Севлиево	178.886
община Тунджа	343.417
община Стралджа	153.202
община Нова Загора	42.650
Общо 82 земеделски земи	718.155
къща с двор, тр. Костинброд, бул. Йордан Йовков	РЗП 187.70 кв. м на къщата и 400 кв. м. на поземления имот
Магазин, гр. Варна, кк Златни пясъци	РЗП 64.46 кв. м. и право на строеж 9.04 кв. м.

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

В резултат на извършените оценки е определена обща справедлива стойност на притежаваните от дружеството инвестиционни имоти от 3,634,381 лева, както е показано в таблицата по-долу.

Таблица 7: Резултати от оценката

Обект на оценката	площ, дка	пазарна стойност, лв.	дата на оценката	използвани методи и относителна тежест
община Елхово	99.517	120,219	31.12.2020	Метод на сравнителните продажби - 80%, Метод на поземлената рента - 20%
община Стралджа	485.699	678,165	31.12.2020	
община Болярово	441.851	429,185	31.12.2020	
община Тунджа	187.097	274,347	31.12.2020	
Общо 84 земеделски цени	1,214.164	1,501,915	31.12.2020	
община Бургас	29.000	34,986	31.12.2020	
община Сунгурларе	20.250	16,486	31.12.2020	
община Долни чифлик	52.397	48,614	31.12.2020	
община Чирпан	11.423	12,242	31.12.2020	
община Братя Даскалови	23.000	14,915	31.12.2020	
община Николаево	87.733	83,785	31.12.2020	
община Мъглиж	44.006	44,109	31.12.2020	
община Стралджа	48.958	66,609	31.12.2020	
община Болярово	91.200	83,357	31.12.2020	
община Тунджа	119.656	175,456	31.12.2020	
Общо 84 земеделски цени	527.623	580,558	31.12.2020	
община Севлиево	178.886	61,818	31.12.2020	
община Тунджа	343.417	503,564	31.12.2020	
община Стралджа	153.202	208,436	31.12.2020	
община Нова Загора	42.650	50,390	31.12.2020	
Общо 82 земеделски цени	718.155	824,208	31.12.2020	
къща с двор, тр. Костинброд, бул. Йордан Йовков	РЗП 187.70 кв. м на къщата и 400 кв. м. на поземления имот	206,300	31.12.2020	Метод на сравнителните продажби - 100%
Магазин, гр. Варна, кк Златни пясъци	РЗП 64.46 кв. м. и право на строеж 9.04 кв. м.	521,400	31.12.2020	Метод на капитализиране на дохода - 100%
Общо за оценяваните имоти		3,634,381		

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

През първото тримесечие на 2021г. Дружеството е увеличило инвестициите в земеделски земи в област Ямбол, общ. Тунджа и общ. Стралджа като е придобило 68 дка за обща покупна стойност 103 хил. лв. Тези имоти не са включени в оценката от Амрита, тъй като са придобити след датата на оценка. В оценката не е включен и имот – стопански двор в с. Стряма, община Раковски с площ 1.983 дка, и балансова стойност от 52,333 лева.

През периода 01.01.2020- 31.12.2020 Дружеството е сключило следните сделки с недвижими имоти:

През месец октомври 2020 г. Дружеството е придобило инвестиционни имоти земеделски земи в област Ямбол, общ.Стралджа, землищата на селата: Атолово, Маленово, Недялско, Палаузово и гр. Стралджа като е придобило 242 дка за обща стойност 342 хил. лв.

През месец ноември 2020 г. „Риъл Булленд“ АД е придобило инвестиционни имоти земеделски земи в обл. Ямбол в размер на 617 дка на обща стойност 762 хил. лв. в землищата на:

- общ. Стралджа – с. Леярово, с.Войника – 96 дка
- общ.Тунджа – с., Бояджик, с. Гълъбинци, с. Веселиново, с. Генерал Тошево и с. Голям Манастир – 121 дка
- общ.Елхово – с. Жребино с. Трънково – 100 дка
- общ. Болярово – с. Дъбово, с. Попово, с. Оман, с. Денница, с. Стефан Караджово – 300 дка

През месец декември 2020 г. Дружеството е придобило инвестиционни имоти земеделски земи в обл. Ямбол в размер на 356 дка на обща стойност 471 хил. лв. в землищата на:

- общ. Стралджа – с. Люлин, с. Джинот и гр.Стралджа – 148 дка
- общ.Тунджа – с., Генерал Инзово, с. Хаджидимитрово,с. Веселиново, с Правдино – 66 дка
- общ. Болярово – с. Воден, с. Голямо Крушево, – 142 дка

Балансовата стойност на инвестиционните имоти в актива на Дружеството към края на 2020 нараства до 3 687 хил. лв. (2019 г.: 2 069 хил. лв.).

През първото тримесечие на 2021г. Дружеството е увеличило инвестициите в земеделски земи в област Ямбол, общ. Тунджа и общ. Стралджа като е придобило 68 дка за обща покупна стойност 103 хил. лв.

През месец юни 2021г. Дружеството е:

- увеличило инвестициите в земеделски земи в област Ямбол, общ. Болярово и общ. Тунджа като е придобило 27 дка за обща покупна стойност 37 хил. лв..

- продало недвижим имот, представляващ УПИ и сграда, находящ се в град Костинброд, община Костинброд, на улица „Полет“ № 2, за сумата от 301 197,82 лева с ДДС. Реализираният положителен финансов резултат от сделката е в размер на 45 хил. лева.

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

Таблица 8: Дълготрайни материални активи на Емитента към 31.03.2021 г.

Дълготрайни материални активи	Балансова стойност към 31.03.2021 г. (хил. лв.)
Машини, съоръжения и оборудване	1
Инвестиционни имоти	3 790
ОБЩО	3 791

Източник: „Риъл Булленд“ АД – неаудитирани междинен индивидуален финансов отчет за 31.03.2021

В таблицата по-долу е предоставена разбивка на оперативните приходи на емитента по основни видове:

Таблица 8а: Структура на оперативните приходи на Емитента

	2018	2019	2020	31/03/2020	31/03/2021
Приходи от наеми	16	18	19	6	6
Приходи от аренды	5	17	37		
Други приходи	21	15			
Общо приходи	42	50	56	6	6

Източник: Данни на емитента

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.

Точка 5.3. Важни събития в развитието на стопанската дейност на 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.

С решение на Съвета на директорите на "Риъл Буленд" 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 Буленд" 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 проведено заседание 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. С решение 206-Е от 12.03.2020 на Комисията за финансов надзор е потвърден Проспект за публично предлагане, като капиталът на дружеството е увеличен от 2,500,000 лв. до 5,007,422 лв., разпределен в 5,007,422 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас и номинална стойност 1 (един) лев.

С решение от протокол на Съвета на директорите от 16.02.2021 г. е взето решение за увеличение на капитала на Емитента от 5,007,422 лева, разпределен в 5,007,422 броя обикновени, поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лев, до 10 014 844 лева, чрез издаване на нови 5,007,422 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев. Със същото решение от 16.02.2021 г. Съветът на директорите на Дружеството е определил емисионната стойност на новоиздадените акции в размер на 1.20 лев за акция.

Натрупването на счетоводна загуба при липсата на Фонд Резервен е довело 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, залежали в основата на Международните стандарти за счетоводна и финансова отчетност, се осъществява от независим финансов одит.

Следва да бъде отчетено, че натрупването на загуби е факт за целия период на съществуване на Дружеството и е вероятно да продължи и в бъдеще по време на т.нар. активен инвестиционен период, т.е. докато разходите за придобиване на нови недвижими имоти надхвърлят приходите от наеми и аренда на недвижимите имоти, притежавани от емитента.

Доколкото стратегията на емитента не е да търгува активно с недвижими имоти (тоест да извършва спекулативни покупки и продажби с цел реализиране в краткотрайна перспектива на ценова разлика между цена на придобиване и продажна цена), нито е свързана със строителство и продажба на

значителни по размер сгради (например бизнес сгради, търговски сгради, индустриални сгради) с последваща продажба и реализиране на печалба от разликата между продажна цена и разходи по строителство, дружество не очаква значителни по размер еднократни нови приходи от дейността си, които биха променили в значителна степен профила на приходите или на паричните потоци на емитента. Доколкото дружеството не е учредено със срок, то не очаква в определен хоризонт да извърши задължителна дезинвестиция на придобитите недвижими имоти чрез който да материализира в оперативен приход повишената цена на недвижимите имоти, съответно да реализира значителен входящ паричен поток.

Основните причини довели до спадане на нетната стойност на активите под размера на регистрирания капитал могат да бъдат обобщени в две групи:

Първо, Емитентът се намира в период на активно оформяне на своя инвестиционен портфейл, в който основна част са инвестициите в земеделски земи. Приходите, които се генерират от отдаването под наем и аренда, макар и да нарастват, все още не покриват напълно разходите. Също така, първите приходи от новопридобитите имоти постъпват най-рано през следващия отчетен период /специфика на отрасъла/. Следва да се отчита и наличието на разлика във времето между придобиването на определен имот и отдаването му под наем или аренда (процесът включва идентифицирането на подходящи арендатори и проучването на тяхната кредитоспособност, преговори и сключване на договор с избрания арендатор)

Второ, оперативните разходи остават сравнително постоянна величина, независимо от обема на инвестициите. С оглед на гореизложеното, Емитентът цели достигане на портфейл от 5,000 декара земеделски земи, след което да промени фокуса от активно придобиване на имоти към активно управление на имотите, насочено към три основни метода за оптимизиране на доходността – увеличаване на степента на отдаденост на имотите (минимизиране на имотите, които не генерират доход от наем или аренда), оптимизиране на процеса по арендоване (съкращаване на времето през което определен имот не е отдаден след прекратяване на договор с предходен арендатор) и максимизиране на ефективната доходност (постигане на максимална аренда или наем, при осигурена максимална степен на събираемост). Очакванията на Емитента са да достигне целевия портфейл през 2022-2023 година, съответно да достигне устойчив положителен финансов резултат от обичайна дейност (т.е. изключвайки печалби реализирани в резултат на продажби на недвижими имоти) през 2023 година.

Точка 5.4. Стратегия и цели

Дружеството има за предмет на дейност съгласно чл. 4 от Устава си – покупка на недвижими имоти и вещни права върху тях с цел отдаването им под наем, лизинг, аренда или продажбата им.

Съгласно чл. 5 от Устава си, основната цел на дружеството е да осигури на своите акционери растяща доходност на акциите на дружеството и текущи доходи чрез разпределение на дивиденди., 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;
- Окупняване 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.

Дружеството няма определени заложили стратегически финансови и нефинансови цели, съответно няма определени измерители на финансови и нефинансови цели, обект на потвърждение от независим одитор и предмет на докладване в годишните индивидуални финансови отчети на дружеството съгласно МСФО.

Точка 5.5. Информация относно степента, до която емитентът зависи от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори, или от нови производствени процеси

Дейността на Дружеството не зависи от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори, или от нови производствени процеси.

Точка 5.6. Основанията за декларациите, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция.

Дружеството не прави декларации относно неговата конкурентна позиция, съответно не е публикувало в Доклада за дейността данни относно конкурентна позиция на Дружеството.

Съгласно публикуваните данни за арендни цени в отделни региони на България, може да се направи приблизителна оценка на ценовата политика на дружеството, но следва да се отчете, че наличните данни не позволяват съпоставка по конкретни общини, в които са земеделските земи, притежавани на емитента, доколкото няма такова ниво на дезагрегация на информацията от НСИ, съответно представената по-долу съпоставка е индикативна

Аналитична съпоставка с пазара	Площ притежавана от Емитента в региона в края на периода, дка			Аренда лв. на дка (сключени договори) в региона на Емитента*			Средна аренда в региона според НСИ		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
област Бургас	49.250	49.250	49.250	25	25	25	35	35	Няма публикувани данни
област Варна	52.397	52.397	52.397	-	55	55	58	58	
област Габрово	0.000	178.886	178.886	-	-	-	20	12	
област Стара Загора	166.162	166.162	166.162	22	22	23	32	35	
област Сливен	0.000	42.650	42.650	-	-	45	39	38	
област Ямбол	259.814	679.737	1 970.597	-	40	47	37	39	

*Дружеството инвестира най-активно в област Ямбол, като поради активната инвестиционна политика в региона, има определен лаг във времето в отдаване под аренда на новопридобити площи. Арендните цени по сключените договори за отдадена площ са съобразени с пазарните в съответния регион. Цените по сключени договори за основни регион – област Ямбол, са по-добри от преобладаващите ценови условия в региона.

Източник: Данни на НСИ и данни на емитента

Точка 5.7. Инвестиции

Точка 5.7.1. Съществени инвестиции, извършени от емитента

По-долу са отразени съществените инвестиции, извършени от емитента от учредяването му.

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. Стралджа 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</p>

	<p>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 придобити окончателно за общата ума от 55 хил. лв.</p> <p>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.</p>
2020 г.	<p>През месец октомври 2020г. Дружеството е придобило инвестиционни имоти земеделски земи в област Ямбол, общ.Стралджа, землищата на селата: Атолово, Маленово, Недялско, Палаузово и гр.Стралджа като е придобило 242 дка за обща стойност 342хил. лв.</p> <p>През месец ноември 2020г. „Риъл Буленд“ АД е придобило инвестиционни имоти земеделски земи в обл. Ямбол в размер на 617 дка на обща стойност 762 хил. лв. в землищата на:</p> <ul style="list-style-type: none"> • общ. Стралджа – с. Леярово, с.Войника – 96 дка • общ.Тунджа – с., Бояджик, с. Гълъбинци, с. Веселиново, с. Генерал Тошево и с. Голям Манастир – 121 дка • общ.Елхово – с. Жребино с. Трънково – 100 дка • общ. Болярово – с. Дъбово, с. Попово, с. Оман, с. Денница, с. Стефан Караджово – 300 дка <p>През месец декември 2020 г. Дружеството е придобило инвестиционни имоти земеделски земи в обл. Ямбол в размер на 356 дка на обща стойност 471 хил. лв. в землищата на:</p> <ul style="list-style-type: none"> • общ. Стралджа – с. Люлин, с. Джинот и гр.Стралджа – 148 дка • общ.Тунджа – с., Генерал Инзово, с. Хаджидимитрово,с. Веселиново, с Правдино – 66 дка • общ. Болярово – с. Воден, с. Голямо Крушево, – 142 дка
2021	<p>През първото тримесечие на 2021г. Дружеството е увеличило инвестициите в земеделски земи в област Ямбол, общ. Тунджа и общ. Стралджа като е придобило 68 дка за обща покупна стойност 103 хил. лв.</p>

През месец юни 2021г. Дружеството е - увеличило инвестициите в земеделски земи в област Ямбол, общ. Болярово и общ. Тунджа като е придобило 27 дка за обща покупна стойност 37 хил. лв. Същевременно, Дружеството е продало недвижим имот, представляващ УПИ и сграда, находящ се в град Костинброд, община Костинброд, на улица „Полет“ № 2, за сумата от 301 197,82 лева с ДДС. Реализираният положителен финансов резултат от сделката е в размер на 45 хил. лева.

Точка 5.7.2. Съществени инвестиции в процес на осъществяване от емитента

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.

Точка 5.7.3. Съвместни предприятия, в които емитентът притежава дял от капитала

Емитентът не участва в съвместни предприятия.

Точка 5.7.4. Проблеми във връзка с опазването на околната среда

Няма екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи на емитента.

РАЗДЕЛ 6.ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Точка 6.1. Описание на икономическата група на емитента

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

Точка 6.2. Значителни дъщерни предприятия на емитента

Дружеството няма дъщерни предприятия.

РАЗДЕЛ 7. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

Точка 7.1. Финансово състояние

Точка 7.1.1. Исторически преглед и причини за съществени промени в стопанската дейност и финансовото състояние на емитента

Резултатите от дейността на Емитента за последните три финансови години, както и към последен междинен период, е представена по-долу.

Приходите на „Риъл Буленд“ 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.

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 Буленд“ 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.

Вероятно е да има и бъдещи въздействия върху дейността на Дружеството, свързани с бизнес модела, веригата на доставки, правните и договорните отношения, служителите, потребителите и оборотните средства в резултат на Covid-19. Първоначалното въздействие беше свързано с ограничения при извършване на дейността на Дружеството.

Дори и към датата на Проспекта са в сила забрани за пътуване, карантинни мерки и ограничения. Бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки.

Пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб. Различни правителства, включително България, обявиха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации.

В тези условия Емитентът очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще.

Емитентът очаква, че ще поддържа нормална дейност и в бъдеще чрез самофинансиране и повишаване ефективността на дейността, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

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 9: Резултати от дейността на „Риъл Булленд“ АД за периода 2018 г. – 2020 г. и последен счетоводен период за 2021 г.

хил. лв.	2018	2019	2020	05.2021
Оперативни приходи	42	50	56	32
Приходи от услуги	21	35	56	32
Други приходи	21	15		
Печалба или загуба от продажба на нетекущи активи	-	-		
Оперативни разходи	-129	-147	-188	-89
Разходи за материали	-1	-3	-1	-1
Разходи за външни услуги	-52	-56	-53	-33
Разходи за персонала	-70	-82	-126	-52
Разходи за амортизация	-	-1	-1	
Други разходи	-6	-5	-7	-3
Печалба/(загуба) от оперативна дейност	-87	-97	-132	-57
Финансови приходи	0	0	0	0
Финансови разходи	-1	-1	-1	0
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	12	-1	43	0
Печалба/(загуба) преди данъци	-76	-99	-90	-57
Разходи за данъци	-	-		
Печалба/(загуба) за периода	-76	-99	-90	-57

Източник: “Риъл Булленд” АД – Одитирани годишни индивидуални финансови отчети за 2018 г., 2019 г. и 2020 г. и данни на емитента към 31.05.2021

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 промяна в 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 50 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 149 хил. лв., от които разходите за дейността за 2019 г. са 147 хил. лв. Така е отчетена загуба от 99 хил. лв. за годината.

През 2020 г. Дружеството е реализирало общо приходи в размер на 56 хил. лв., от които основно - 37 хил. лв. приходи от аренды на инвестиционни имоти, 16 хил. лв. приходи от наеми и 3 хил. лв. приходи от

наем на инвестиционни имоти. Тенденцията се запазва и в разходната част - общите разходи възлизат на 146 хил. лв., от които разходите за дейността за 2019 г. са 188 хил. лв. и е отчетен приход на 43 хил. лв. от промяната в справедливата стойност на имоти. Така е отчетена загуба от 90 хил. лв. за годината

Таблица 9а: Резултати от дейността на „Риъл Булленд“ АД за първо тримесечие на 2021 година и първи пет месеца на 2021 и съответните периоди за 2020 година

хил. лв.	31.05.2021	31.05.2020	31.03.2021	31.03.2020
Приходи от услуги	32	10	6	6
Разходи за материали	-1	-1	-1	-1
Разходи за външни услуги	-33	-24	-21	-19
Разходи за персонала	-52	-51	-31	-29
Други разходи	-3	-1	-2	-1
Загуба от оперативна дейност	-57	-67	-49	-44
Общо всеобхватна загуба	-57	-67	-49	-44
Загуба на акция в лева:	-0.01	-0.01	-0.01	-0.02

Източник: „Риъл Булленд“ АД – неаудитирани междинен индивидуален финансов отчет за 31.03.2021 и данни на емитента към 31.05.2021

През първото тримесечие на 2021 г., Дружеството е реализирало приходи за 6 хил. лв. и е отчетело оперативна загуба от 49 хил. лв. Съответно за първите пет месеца на годината приходите са нарастнали до 32 хил. лева (спрямо 10 хил. лева за същия период на 2020), като реализираната загуба е 57 хил. лева (спрямо 67 хил. лева загуба за същия период на 2020).

Доколкото стратегията на емитента не е да търгува активно с недвижими имоти (тоест да извършва спекулативни покупки и продажби с цел реализиране в краткотрайна перспектива на ценова разлика между цена на придобиване и продажна цена), нито е свързана със строителство и продажба на значителни по размер сгради (например бизнес сгради, търговски сгради, индустриални сгради) с последваща продажба и реализиране на печалба от разликата между продажна цена и разходи по строителство, дружество не очаква значителни по размер еднократни нови приходи от дейността си, които биха променили в значителна степен профила на приходите или на паричните потоци на емитента. Доколкото дружеството не е учредено със срок, то не очаква в определен хоризонт да извърши задължителна дезинвестиция на придобитите недвижими имоти чрез който да материализира в оперативен приход повишената цена на недвижимите имоти, съответно да реализира значителен положителен финансов резултат.

Таблица 10: Отчет за финансовото състояние

хил. лв.	2018	2019	2020	05.2021
Нетекущи активи				
Машини, съоръжения и оборудване	3	2	1	1
Инвестиционни имоти	536	2 069	3687	3 790
Аванси за придобиване на нетекущи активи	634	-		
Общо нетекущи активи	1 173	2 071	3688	3 791
Текущи активи				
Парични средства	1 089	94	935	797
Търговски и други вземания	23	22	22	25
Общо текущи активи	1 112	116	957	822

ОБЩО АКТИВИ	2 285	2 187	4645	4 613
<i>Собствен капитал</i>				
Акционерен капитал	2 500	2 500	5007	5007
Натрупана загуба	-219	-318	-408	-465
Общо собствен капитал	2 281	2 182	4599	4 542
<i>Текущи пасиви</i>				
Търговски и други задължения	4	5	46	71
Общо текущи пасиви	4	5	46	71
ОБЩО ПАСИВИ	4	5	46	71
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	2 285	2 187	4645	4 613

Източник: "Риъл Булленд" АД – Одитирани годишни индивидуални финансови отчети за 2018 г., 2019 г. и 2020 г. и данни на емитента към 31.05.2021 г.

Таблица 10а: Отчет за финансовото състояние към 31.03.2021 и към 31.05.2021

хил. лв.	31.05.2021	31.03.2021	31.12.2020
Активи			
Нетекущи активи			
Машини, съоръжения и оборудване	1	1	1
Инвестиционни имоти	3 790	3 790	3 687
Нетекущи активи	3 791	3 791	3 688
Текущи активи			
Търговски и други вземания	25	24	22
Пари и парични еквиваленти	797	779	935
Текущи активи	822	803	957
Общо активи	4 613	4 594	4 645
Собствен капитал			
Акционерен капитал	5 007	5 007	5 007
Натрупана загуба	-465	-457	-408
Общо собствен капитал	4 542	4 550	4 599
Пасиви			
Търговски и други задължения	71	44	46
Общо пасиви	71	44	46
Общо собствен капитал и пасиви	4 613	4 594	4 645

Източник: "Риъл Булленд" АД – неаудитирани гмеждинен индивидуален финансов отчет за 31.03.2021 и данни на емитента към 31.05.2021

Основните активи на емитента продължават да бъдат инвестиционните имоти, представляващи 82.5% от всички активи на дружеството, следвани от паричните средства, съставляващи 17% от активите на дружеството. Активите на дружеството са финансирани основно със собствен капитал – представляващ 99% от източниците за финансиране. Задълженията на дружеството (представляващи единствено раткосрочни пасиви в размер на 44 хил. лева) са покрити с парични средства 17.7 пъти.

Таблица 11: Сегментно отчитане

	Инвестиционни имоти земеделски земи	Инвестиционни имоти други	Общо
	31.03.2021	31.03.2021	31.03.2021
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи и разходи от:			
- приходи от наеми		6	6
- приходи от аренды и наеми зем. земи	-	-	-
Приходи на сегмента	-	6	6
Разходи за материали и външни услуги	(15)	(7)	(22)
Разходи за амортизации	-	-	-
Разходи за персонала	(22)	(9)	(31)
Други разходи	(2)	-	(2)
Финансови разходи	-	-	-
Оперативна печалба/ (загуба) на сегмента	(39)	(10)	(49)
Активи на сегмента	3 216	1 378	4 594
Пасиви на сегмента	31	13	44

Източник: "Риъл Буленд" АД – неаудитиран междинен индивидуален финансов отчет за 31.03.2021

Както е видно от по-горната таблица, към 31.03.2021 приходите се формират изцяло от приходи от наеми от други инвестиционни имоти.

Таблица 12: Отчет за паричните потоци

хил. лв.	2018	2019	2020	03.2021	05.2021
Оперативна дейност					
Постъпления от търговски контрагенти	42	41	28	6	59
Плащания към търговски контрагенти	-37	161	-38	-20	-24
Плащания към персонал и осигурителни институции	-93	-76	-126	-31	-52
Плащания на данъци, нетно	-6	8	5	-2	-3
Други парични потоци от оперативната дейност	4	-8	40	-6	-15
Нетен паричен поток от оперативна дейност	-90	126	-91	-53	-35
Инвестиционна дейност					
Придобиване на инвестиции	-291	-1 121	-1575	-103	-103
Получени лихви	-	-	-	-	-
Други парични потоци от инвестиционна дейност	4	-	-	-	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-287	-1 121	-1575	-103	-103
Финансова дейност					
Постъпления от емисия на акция	-	-	2507	-	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	-	-	2507	-	-
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	-377	-995	841	-156	-138
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	1 466	1 089	94	935	935
Пари и парични еквиваленти в края на годината	1 089	94	935	779	797

Източник: „Риъл Булленд“ АД – Одитирани годишни индивидуални финансови отчети за 2018 г. и 2019 г., и 2020 г. и междинен неодитиран индивидуален финансов отчет към 31.03.2021 и данни на емитента към 31.05.2021

Както е видно от горната таблица, изходящите парични потоци свързани с разходи за инвестиции водят до намаляване на паричната наличност през 2018 и 2019 година, както и през първото тримесечие на 2021 година и съответно първите пет месеца на 2021 година, като положителният поток през 2020 се дължи изцяло на увеличението на капитала. Тази динамика е характерна за инвестиционни фондове в период на активно инвестиране, когато инвестиционните разходи съществено надхвърлят оперативните приходи от направените инвестиции или приходите от продажба на инвестиции, настъпващи през периода на дезинвестиране (т. нар. winding down период). Съответно през активния инвестиционен период характерна е зависимостта за извършване на нови инвестиции от набирането на нов капиталов ресурс чрез увеличение на капитала.

„Риъл Булленд“ АД изготвя годишните си индивидуални финансови 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. Дружеството няма определени ключови нефинансови показатели, съответно не докладва изпълнение по ключови нефинансови показатели в годишните си одитирани индивидуални финансови отчети.

Точка 7.1.2. Очаквано бъдещо развитие, НИРД на емитента

Емитентът не извършва научно изследователска и развойна дейност към датата на проспекта.

По отношение на вероятното бъдещо развитие на Емитента, доколкото Емитентът няма задължение да изготвя, и съответно не е изготвял прогноза за печалбата или очакваното бъдещо развитие съгласно изискванията на Търговския закон и Закона за счетоводството, Емитентът не може да предостави прогноза, обект на задължителен независим финансов одит, и предоставя следните основни очаквания относно бъдещото си развитие в съответствие с изискванията на т. 7.1.2 от Приложение 1 на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980, и в съответствие с Препоръките на ЕОЦКП от 03.04.2021 година:

- Дружеството ще инвестира набраните средства основно, но не само, в земеделски земи като целта е портфейлът от земеделски земи да бъде увеличен до 5,000 декара.
- Дружеството има намерение да запази дългосрочно земите като всички земи ще бъдат отдадени под наем. Това ще позволи генериране на годишен приход от 200,000 лева при средна наемна цена от 40 лв/декар /минимални нива/ до 250,000 лева при средна наемна цена от 50 лв/декар.
- Нивото на основните разходи ще се задържи на историческите нива от 2020 година.
- Няма да настъпи съществена промяна по отношение на нивата на задлъжнялост на Емитента в сравнение с изложеното по точка 8.1 от Част Втора на настоящия Проспект.
- Основните фактори, които влияят на дейността и доходността от обичайната дейност на Емитента ще бъдат факторите, изложени в точка 7.2.2 от Част Втора на настоящия Проспект.
- Пазарните тенденции, които се очаква да окажат влияние върху дейността на Емитента ще са съпоставими с описаните в точка 10.2 от Част Втора на настоящия Проспект.
- Дружеството ще предприеме предвидените действия за преодоляване на проблемите с техническа декапитализация, както е описано в точка 3.4 на Част Трета от настоящия Проспект. В случай, че Емитентът пристъпи към действия по обратен сплит, се очаква това да бъде извършено през 2022 година. В случай, че Емитентът пристъпи към действия по дезинвестиции от недоходоносни или нискодоходни активи, се очаква този процес да приключи не по-късно от 31.12.2023 година.
- Дружеството очаква да достигне положителен оперативен финансов резултат към 31.12.2023 година, и да реализира положителен резултат след данъци но не по-късно от 31.12.2024, като съответно да разпреди дивидент към акционерите през 2025 година, въз основа на положителния резултат от 2024 година.

Точка 7.2. Оперативни резултати

Точка 7.2.1. Значителни фактори, включително необичайни или случайни събития или нови обстоятелства, които влияят съществено върху приходите на емитента

На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13.03.2020 г. Народното събрание на Република България въведе извънредно положение в страната, което приключи на 13.05.2020 г. и бе заменено с извънредна епидемиологична обстановка.

Влиянието на кризата с COVID-19 върху дейността на дружеството може да бъде оценено като разнопосочно в зависимост от местоположението, вида и размера на инвестиционните имоти.

Един от най-тежко засегнатите сектори в резултат на кризата е секторът на транспорта и туризма. В тази връзка дружеството търпи преки негативни ефекти поради невъзможността да получи приходи от отдаване под наем на магазина, който се намира в кк Златни пясъци. Дори и при очакваното рестартиране летния туристически сезон и респективно отдаване на магазина под наем, се очаква приходите от наем да бъдат доста по-ниски от обичайните.

През месец април Риъл Булленд АД прекрати договора с наемателя на жилищна сграда – еднофамилна къща, находяща се в гр. Костинброд, общ. Костинброд, което доведе до временно намаляване на приходите от наеми с 1 хил. лв. на месец.

Междувременно, както се прогнозираше от анализаторите, а вече се потвърждава и на практика, след края на кризата с COVID 19 се засили търсенето на имоти за жилищни нужди, които се намират в близост до големи градове с цел наемане или покупка. При това положение може да приемем, че кризата, породена от новия вирус, по-скоро има положителен ефект върху дейността на дружеството.

Пандемията от коронавирус доведе и до ограничен спад на броя на сделките със земеделска земя, но без да се отрази на цената.

По-скоро, в почти всички региони на България е регистриран силен ръст в търсенето на къщи, земеделска земя и овощни градини, след кризата с извънредното положение заради COVID 19.

Средната годишна доходност от земята през последните девет години е 26,33%, сочат изчисления на Българската асоциация на собствениците на земеделски земи (БАСЗЗ) на база данните на Националния статистически институт (НСИ). По данни на НСИ през 2010 г. цената на един декар земеделска земя е 279 лв., а през 2018 г. цената на декар достига 941 лв. Това представлява оскъпяване на актива с 662 лв. и доходност от 237% за 9-годишния период на притежание.

Средната цена на арендите на земеделска земя у нас преди две години е 48 лв. на декар.

Анализатори и собствениците на земеделска земя очакват засилено търсене на земята, поради нейния ограничен характер и цените на земята да продължат в следващите 10 години да се покачват, като няма да има катаклизми резки спадове или ръстове, а по-скоро балансирано търсене и предлагане на земя.

Като потвърждение на така посочените данни и в резултат на активното управление на имотите в земеделска земя, можем да отбележим следното: За пръв път в своята дейност Дружеството е договорило авансово плащане на наема за част от земеделските си имоти като вече е получило суми за стопанската 2020 -2021 г. в размер на 40 хил. лв.

Точка 7.2.2. Значителни промени в нетните продажби на емитента и причините за тях

С увеличаването на портфейла от земеделски земи на Емитента, се увеличават и приходите от наеми и аренды, както следва:

Таблица 126. Съпоставка в темпове на ръст на ключови приходи и ключови активи

Показател, хил. лв.	2018	2019	2020	Промяна 2019/2018	Промяна 2020/2019
Инвестиционни имоти	536	2069	3687	286.01%	78.20%
Приходи от услуги	21	35	56	66.67%	60.00%

Както е видно от горната таблица, ръстът на приходите започва да конвергира към ръста на активите, генериращи наеми и аренды.

Основните причини довели до спадане на нетната стойност на активите под размера на регистрирания капитал могат да бъдат обобщени в две групи:

Първо, Емитентът се намира в период на активно оформяне на своя инвестиционен портфейл, в който основна част са инвестициите в земеделски земи. Приходите, които се генерират от отдаването под наем и аренда, макар и да нарастват, все още не покриват напълно разходите. Също така, първите приходи от новопридобитите имоти постъпват най-рано през следващия отчетен период /специфика на отрасъла/. Следва да се отчита и наличието на разлика във времето между придобиването на определен имот и отдаването му под наем или аренда (процесът включва идентифицирането на подходящи арендатори и проучването на тяхната кредитоспособност, преговори и сключване на договор с избрания арендатор)

Второ, оперативните разходи остават сравнително постоянна величина, независимо от обема на инвестициите.

С оглед на гореизложеното, Емитентът цели достигане на портфейл от 5,000 декара земеделски земи, след което да промени фокуса от активно придобиване на имоти към активно управление на имотите, насочено към три основни метода за оптимизиране на доходността – увеличаване на степента на отдаденост на имотите (минимизиране на имотите, които не генерират доход от наем или аренда), оптимизиране на процеса по арендоване (съкращаване на времето през което определен имот не е отдаден след прекратяване на договор с предходен арендатор) и максимизиране на ефективната доходност (постигане на максимална аренда или наем, при осигурена максимална степен на събираемост). Очакванията на Емитента са да достигне целевия портфейл през 2022 година, съответно да достигне устойчив положителен финансов резултат от обичайна дейност (т.е. изключвайки печалби реализирани в резултат на продажби на недвижими имоти) през 2023 година.

Основните фактори, които влияят върху финансовите резултати на дружеството са:

- Стойността на притежаваните инвестиционни имоти се определя пряко от тенденциите на пазара на недвижими имоти – и основно от пазара на земеделска земя в регионите, където инвестира дружеството. Емитентът Дружеството възлага на независим оценител ежегодно оценка на инвестиционните имоти, като тяхната стойност в одитираните годишни финансови отчети на дружеството отразява изцяло наличната пазарна информация с ефект върху справедливата стойност на тези имоти. Емитентът очаква да продължи тенденцията за нарастване на цените на недвижимите имоти, като в резултат стойността на притежаваните от дружеството инвестиционни имоти да продължи да се увеличава, като по предварителни оценки на емитента това нарастване следва да надвишава 5% в хоризонт от 3-5 години;
- Приходите на дружеството от наеми се определят от договорните условия, залегнали в тези наеми, а те от своя страна в съществена степен се влияят от пазарните условия по отдаване под наем на съпоставими имоти в същия регион, и в по-малка степен от

общата конюнктура на пазара. С достигане на инвестиционния портфейл до 5,000 дка, Дружеството ще фокусира дейността върху повишаване ефективността на управление на притежаваните имоти (максимизиране на арендата) и да постигне максимално отдаване на притежаваните имоти на аренда (целево ниво над 95% отдаденост след 2024-2025 година);

- Приходите от аренда на земеделска земя се влияят в значителна степен от пазарните условия по отношение на арендните цени за съответните географски региони, и в по-ниска степен от общата конюнктура на пазара. Наблюдава се тенденция за ръст на арендите през последните години, като очакванията на емитента са в 5-10 годишен хоризонт нивата на аренден приход от 1 дка да се увеличат с не по-малко от 25%.
- Доколкото емитентът няма значими пасиви, поддържаните ликвидни средства под формата на парични средства осигуряват и наличния ресурс за нови инвестиции на дружеството. Основен източник за тези парични средства са увеличенията на капитала на дружеството, доколкото то не генерира значителни положителни парични потоци от оперативна дейност. Нивото на поддържан ликвиден буфер зависи в значителна степен от възможността дружеството да идентифицира подходящи инвестиционни имоти, и съответно да ги придобие на конкурентна цена по отношение на преобладаващите цени в дадения регион, както и с отчитане на потенциалните приходи от аренда или наем на съответния инвестиционен имот.
- Независимо, че стратегията на емитента не е да търгува спекулативно с недвижими имоти, Емитентът може да продаде определени инвестиционни имоти, когато текущата им пазарна цена е значително увеличена спрямо цената на придобиване, и когато не се очаква да има съществена положителна бъдеща динамика, което би подкрепило ликвидността на емитента;
- Инвеститорите следва да отчитат, че от стратегическо значение за успешното развитие на емитента е управлението на събираемостта на вземанията от арендатори, което изисква внимателен анализ на кредитоспособността на потенциалните контрагенти и наличие на съответни защитни клаузи в договорите, позволяващи действия по прекратяване при неизрядност на даден арендатор;

РАЗДЕЛ 8. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Точка 8.1. Информация за капиталовите ресурси на емитента

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 Буленд“ АД

хил. лв.	2018	2019	2020
Нетекущи активи			
Машини, съоръжения и оборудване	3	2	1
Инвестиционни имоти	536	2 069	3 687
Аванси за придобиване на нетекущи активи	634	-	
Общо нетекущи активи	1 173	2 071	3 688
Текущи активи			
Парични средства	1 089	94	935
Търговски и други вземания	23	22	22

Общо текущи активи	1 112	116	957
ОБЩО АКТИВИ	2 285	2 187	4 645
Собствен капитал			
Акционерен капитал	2 500	2 500	5 007
Натрупана загуба	-219	-318	-408
Общо собствен капитал	2 281	2 182	4 599
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	4	5	46
Общо текущи пасиви	4	5	46
ОБЩО ПАСИВИ	4	5	46
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	2 285	2 187	4 645

Източник: "Риъл Булленд" АД – Одитирани годишни индивидуални финансови отчети за 2018 г. и 2019 г., и 2020 г.

Таблица 13а: Финансова позиция на „Риъл Булленд“ АД към 31.03.2021 и 31.05.2021

хил. лв.	31.05.2021	31.03.2021	31.12.2020
Активи			
Нетекущи активи			
Машини, съоръжения и оборудване	1	1	1
Инвестиционни имоти	3 790	3 790	3 687
Нетекущи активи	3 791	3 791	3 688
Текущи активи			
Търговски и други вземания	25	24	22
Пари и парични еквиваленти	797	779	935
Текущи активи	822	803	957
Общо активи	4 613	4 594	4 645
Собствен капитал			
Акционерен капитал	5 007	5 007	5 007
Натрупана загуба	-465	-457	-408
Общо собствен капитал	4 542	4 550	4 599
Пасиви			
Търговски и други задължения	71	44	46
Общо пасиви	71	44	46
Общо собствен капитал и пасиви	4 613	4 594	4 645

Източник: "Риъл Булленд" АД – неодитирани индивидуални финансови отчети за 31.03.2021 и данни на емитента за 31.05.2021

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

Акционерният капитал на „Риъл Буленд“ АД възлиза на 5 007 422 лв., разпределен в 5 007 422 бр. обикновени акции с номинал 1 лв. всяка. Дружеството е натрупало 457 хил. лв. загуби през изминали периоди, заради които общият собствен капитал намалява до 4 550 хил. лв. към 31 март 2021 г. Дружеството не ползва банково или друг вид външно финансиране за дейността си. Единствените му пасиви към края на последния отчетен период (31.03.2021 г.) са текущите му задължения в размер на 44 хил. лв., които включват задължения към клиенти и доставчици (3 хил. лв.) и данъчни задължения (1 хил. лв.) и предплатени суми по сключени договори с арендатори (40 хил. лв.). За първото петмесечие на 2021, капиталът на емитента намалява до 4,542 хил. лева спрямо внесенния капитал от 5,007 лева, създавайки техническа декапитализация в размер на 465 хил. лева в резултат на натрупаната загуба, независимо от факта, че задълженията остават под 2% от размера на активите при покритие на пасивите с капитал от 63.97 пъти.

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 задлъжнялостта на Дружеството претърпяват значителна промена спрямо края на 2019 г., и към края на март 2021 г. общият собствен капитал достига до 4 550 хил. лв. като съставлява 99% покритие на активите с капитал, (2019 г.: 2 188 хил. лв. капитал или 99.8% покритие на активите с капитал) и единствените задължения на Дружеството са търговските задължения, които също значително се увеличават, в общ размер на 44 хил. лв. (2019 г.: 5 хил. лв.). Тези задължения са необезпечени и негарантирани.

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

Таблица 14: Капиталова позиция и задлъжнялост на Емитента към 31.12.2020

	хил. лв.
Регистриран капитал	5 007
Общо собствен капитал	4 599
Натрупана загуба	-408
Краткосрочни пасиви, в т. ч:	46
<i>Задължения към клиенти и доставчици</i>	46
<i>Данъчни задължения</i>	-

Източник: Годишен одитиран индивидуален финансов отчет за 2020 г.

Таблица 15: Капиталова позиция и задлъжнялост на Емитента към 31.03.2021

	хил. лв.
Регистриран капитал	5 007
Общо собствен капитал	4 550
Натрупана загуба	-457
Краткосрочни пасиви, в т. ч:	44
<i>Задължения към клиенти и доставчици, и предплатени суми</i>	43
<i>Данъчни задължения</i>	1

Източник: Междинен неаудитиран индивидуален финансов отчет за 31.03.2021 г.

Таблица 15а: Капиталова позиция и задлъжнялост на Емитента към 31.05.2021

	хил. лв.
Регистриран капитал	5 007

Общо собствен капитал	4 542
Натрупана загуба	-465
Краткосрочни пасиви, в т. ч:	71
<i>Задължения към клиенти и доставчици, и предплатени суми</i>	70
<i>Данъчни задължения</i>	1

Източник: Данни на емитента към 31.05.2021 г.

Натрупването на счетоводна загуба при липсата на Фонд Резервен е довело 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, залежали в основата на Международните стандарти за счетоводна и финансова отчетност, се осъществява от независим финансов одит.

Дружеството е публикувало междинен неаудитиран индивидуален отчет към 31.03.2021 г. и е предоставило финансови данни към 31.05.2021 като дата, която е не по-рано от 90 дни преди датата на Проспекта и Емитентът декларира, че не са настъпили материални изменения в капиталовата позиция и задължнялостта от 31.05.2021 година до датата на Проспекта.

Точка 8.2. Обяснение и описание на източниците на паричните потоци на емитента

Към края на 2020 „Риъл Булленд“ АД разполага с парични средства в размер на 935 хил. лв. С отчитане на общи задължения в размер на 46 хил. лв., или покритие на задълженията с парични средства от 20 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 16: Парични потоци на „Риъл Булленд“ АД за периода 2018 г. – 2020 г.

хил. лв.	2018	2019	2020
Оперативна дейност			
Постъпления от търговски контрагенти	42	41	28
Плащания към търговски контрагенти	-37	161	-38
Плащания към персонал и осигурителни институции	-93	-76	-126
Плащания на данъци, нетно	-6	8	5
Други парични потоци от оперативната дейност	4	-8	40
Нетен паричен поток от оперативна дейност	-90	126	-91
Инвестиционна дейност			
Покупка на инвестиции	-291	-1 121	-1575
Получени лихви	-	-	-
Други парични потоци от инвестиционна дейност	4	-	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-287	-1 121	-1575
Финансова дейност			
Постъпления от емисия на акция			2507
Нетен паричен поток от финансова дейност			2507
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	-377	-995	841
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	1 466	1 089	94
Пари и парични еквиваленти в края на годината	1 089	94	935

Източник: „Риъл Булленд“ АД – Одитирани годишни индивидуални финансови отчети за 2018 г., 2019 г. и 2020 г.

Таблица 17: Парични потоци на „Риъл Булленд“ АД към 31.03.2021 г.

	31.03.2021	31.03.2020
Оперативна дейност		
Постъпления от търговски контрагенти	6	6
Плащания към търговски контрагенти	-20	-9
Плащания към персонал и осигурителни институции	-31	-30
Възстановяване/плащания на данъци, нетно	-2	5
Други парични потоци от оперативна дейност, нетно	-6	-14
Нетен паричен поток от оперативна дейност	-53	-42
Паричен поток от инвестиционна дейност		
Покупка на инвестиции	-103	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-103	-
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	-156	-42
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		
Пари и парични еквиваленти в края на периода	779	53

Източник: „Риъл Булленд“ АД – неодитирани годишни индивидуални финансови отчети за 31.03.2021 г.

Както е видно от представената по-горе информация, „Риъл Буленд“ 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. За последната одитирана финансова година, Дружеството е генерирало положителен паричен поток от оперативна дейност единствено през 2019 година, 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 126 хил. лв. Нетният паричен поток от оперативна дейност на Емитента остава отрицателен и през първото тримесечие на 2021 г. (-53 хил. лева).

Нетните парични потоци от инвестиционна дейност очаквано са отрицателни през 2018 г. (-287 хил. лв.), 2019 г. (-1 121 хил. лв.) и 2020 г. (-1 575 хил. лв.) предвид направените инвестиции от страна на „Риъл Буленд“ АД. Дружеството генерира отрицателен паричен поток от инвестиционна дейност и през първото тримесечие на 2021 г. (-103 хил. лв.) в резултат на направените нови инвестиции.

През периода 2018 - 2019 г. Дружеството не е генерирало парични потоци от финансова дейност. През 2020 г. се наблюдава положителен паричен поток от финансова дейност на стойност 2 507 хил. лв. в резултат на извършеното увеличение на капитала.

С оглед на гореописаното развитие, „Риъл Буленд“ АД отчита намаление на паричните си средства през всяка година от периода на 2018 г. – 2019 г., като така към края на 2020 г., паричните средства се увеличават с 841 хил. лв. Дружеството разполага с 935 хил. лв., отчетени в края на 2020 г. В резултат на отрицателния общ паричен поток за първото тримесечие на 2021 г., паричните средства спадат до 779 хил. лв. към 31.03.2021.

Точка 8.3. Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на емитента

Дружеството не използва дългово финансиране за дейността си, и наличните парични средства са достатъчни за финансиране на дейността на емитента.

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.

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

Точка 8.5. Информация за очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точка 5.7.2.

Емитентът няма поети ангажименти за извършване на инвестиции.

РАЗДЕЛ 9. Нормативна среда

Точка 9.1. Нормативна среда

Икономиката на Република България се основава на свободната стопанска инициатива. Тя е пазарна, отворена, с развит частен сектор и ограничен брой държавни предприятия. България е член на Световната търговска организация от 1 декември 1996 г. От 1 януари 2007 г. България е член на Европейския съюз (ЕС). Българската икономика се характеризира с икономическа, политическа и финансова стабилност. Страната има стратегическо географско разположение, либерализиран достъп до пазари с над 560 млн. потребители и най-нисък корпоративен данък

в ЕС – 10%. Дава се възможност за нулев процент данък печалба за инвестиции в общини с висока безработица, както и завишени амортизационни норми (на 50%) за инвестиции в нови машини, производствено оборудване и апаратура; компютри, периферни устройства и софтуер. На територията на България има възможност за ползване на данъчен кредит по специалния ред за начисляване на ДДС при внос за изпълнение на инвестиционни проекти. Данъчната политика въвежда 5% данък върху дивидентите и 10% „плосък данък“ върху доходите на физическите лица. България е с най-ниската данъчна тежест за домакинствата и бизнеса в целия ЕС. Страната се отличава с предвидимата фискална политика и устойчивата среда за правене на бизнес.

Като член на ЕС, България е значително по-атрактивна за чуждестранни инвестиции и е улеснено значително извършването на дейност в страната на чуждестранни и най-вече на европейски компании. Това се отнася особено за сектора на финансовите услуги, поради възможността на кредитни, застрахователни и други финансови институции, лицензирани в други държави – членки на ЕС, да извършват директно бизнес в България при условията на свободно предоставяне на услуги.

Съгласно Конституцията си България е република с парламентарно управление, единна държава с местно самоуправление. Основните институции на държавата според Конституцията са Народното събрание (Парламент), Президентът, Министерският съвет, съдебните органи (съд, прокуратура, следствие), Конституционният съд, Висшият съдебен съвет, органите на местното самоуправление и др.

Народното събрание осъществява законодателната власт и упражнява парламентарен контрол. Президентът е държавен глава. Той олицетворява единството на нацията и представлява Република България в международните отношения. Министерският съвет ръководи и осъществява вътрешната и външната политика на страната в съответствие с Конституцията и законите. Съдебната власт защитава правата и законните интереси на гражданите, юридическите лица и държавата.

Продължаващото прилагане на политиката на пазарна икономика и интеграцията на страната в рамките на ЕС би следвало да имат благоприятно въздействие върху икономиката на България и да подобряват средата, в която Дружеството извършва своята дейност.

Издаването, придобиването, разпореждането, както и упражняването на правата по акциите на емитента се урежда и регулира от българското законодателство, както и от пряко приложимите нормативни актове на европейското законодателство.

Не са налице фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено, дейността на емитента, доколкото ограниченията във връзка с извънредното положение наложено в България и в световен мащаб, заради пандемията от COVID-19 не засягат пряко дейността на Емитента. Все пак е възможно в краткосрочен план намаленият търговски оборот да окаже негативно влияние и върху дейността на Емитента.

РАЗДЕЛ 10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

Точка 10.1. Описание на тенденциите

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.

В таблица 18 по-долу е показано историческото изменение на цените на земеделската земя по региони за периода 2010-2019 година, според Националния Статистически Институт.

Забелязва се постоянен положителен тренд, като цената на декар нараства от 279 лева през 2010 година до 948 лева през 2019 година, като в значителна степен се запазва и структурната диференциация – най-ниска цена в региона на Перник (142 лева на декар през 2019), Габрово (487 лева на декар през 2019) и Ловеч (556 лева на декар) и най-високи цени в региона на Добрич (1,964 лева на декар през 2019), Силистра (1,381 лева на декар през 2019), Русе (1,092 лева на декар през 2019) и Разград (1,091 лева на декар през 2019)

Таблица 18 Средни цени на сделките със земеделска земя

Средни цени на сделките със земеделска земя през период 2010-2019 година										
Статистически зони Статистически райони	лв./дка									
	Години									
Области	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
БЪЛГАРИЯ	279	398	547	594	684	732	761	872	941	948
СЕВЕРНА И ЮГОИЗТОЧНА БЪЛГАРИЯ	285	423	581	653	739	801	871	973	1025	1064
Северозападен	249	420	493	598	682	708	735	910	869	923
Видин	210	338	391	412	572	671	627	1229	815	958
Враца	222	391	447	664	794	664	744	908	971	1024
Ловеч	195	284	312	605	478	542	515	565	614	556
Монтана	312	457	534	493	721	758	781	857	823	904
Плевен	259	476	576	659	686	762	797	949	920	962
Северен централен	295	447	623	708	807	820	895	779	1087	1110
Велико Търново	280	352	468	600	720	738	790	838	955	992
Габрово	429	165	214	226	233	169	165	193	455	487
Разград	311	530	734	777	873	738	824	862	1075	1091
Русе	295	429	612	729	839	838	1129	897	1092	1092
Силистра	277	567	813	854	937	993	989	620	1379	1382
Североизточен	365	555	860	827	957	1040	1157	1401	1345	1397
Варна	237	412	564	686	743	802	878	1010	1015	1069
Добрич	531	767	1322	1084	1256	1406	1602	2032	1697	1964
Търговище	272	395	391	580	723	679	778	772	1038	927
Шумен	186	331	445	564	663	706	696	811	1101	942
Югоизточен	230	271	346	480	509	636	707	796	802	852
Бургас	236	270	356	383	464	530	588	641	724	738
Сливен	233	244	390	563	526	723	797	859	977	982
Стара Загора	231	281	380	487	441	576	657	783	795	846
Ямбол	220	280	267	539	626	780	852	966	788	917
ЮГОЗАПАДНА И ЮЖНА ЦЕНТРАЛНА БЪЛГАРИЯ	250	274	398	337	447	432	342	489	575	608
Югозападен	302	237	463	301	403	415	221	406	189	518
Благоевград	523	170	1097	388	930	842	-	1010	-	-
Кюстендил	361	-	287	339	373	..	447	571	-	-
Перник	-	314	312	333	168	354	104	95	-	142
София	140	241	193	189	107	165	153	123	189	-
София (столица)	-	-	371	431	..	461	540	..	-	1135
Южен централен	230	292	364	357	474	442	412	538	660	679
Кърджали	354	-	265	-	-	-	169	-	-	-
Пазарджик	257	315	319	415	325	425	523	578	598	769
Пловдив	212	274	303	383	589	397	507	608	722	705
Смолян	476	-	..	348	-	500	..	-	-	-
Хасково	204	310	285	297	437	507	274	422	597	620

Източник: Национален Статистически Институт, <https://www.nsi.bg/bg/content/11264/пазар-на-земеделската-земя>

В таблица 19 по-долу е представена динамиката на цените по аренда/наем на земеделска земя в България за периода 2010-2019 година, съгласно Националния Статистически Институт.

Както е видно от предоставените данни, има постоянен позитивен тренд, като средната цена на аренда на един декар нараства от 23 лева през 2010 до 48 лева през 2019 година. Същевременно следва да се отчита, че нарастването в арендата със 108.7% за десетгодишния исторически период в сравнение с нарастване със 239.8% при цените на земеделската земя.

Най-ниски са приходите от аренда в региона на Габрово (12 лева на декар през 2019, отбелязвайки спад от 20 лева на декар през предходната година), Перник (24 лева на декар през 2019), Кърджали (26 лева на декар през 2019) и Кюстендил (28 лева на декар през 2019), докато най-високи са арендите в региона на Добрич (87 лева на декар през 2019, отбелязвайки лек спад в сравнение с пика от 91 лева на декар през 2018, възстановявайки се на нивата от 2017 година) и Силистра (78 лева на декар през 2019, оставяйки постоянно в сравнение с предходната година).

Таблица 19 Средни цени на договорите за аренда/наем на земеделски земи

Средни цени на договорите за аренда/наем на земеделска земя през периода 2010-2019 година										
Статистически зони	лв./дка									
	Години									
Статистически райони	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Области										
БЪЛГАРИЯ	23	30	34	38	41	42	44	46	48	48
СЕВЕРНА И ЮГОИЗТОЧНА БЪЛГАРИЯ	25	32	38	42	45	47	48	50	52	53
Северозападен	19	22	29	34	38	40	42	44	47	49
Видин	14	18	25	26	30	31	32	35	38	39
Враца	20	21	31	35	39	39	39	42	45	50
Ловеч	15	22	21	24	30	31	32	31	31	30
Монтана	18	24	29	35	37	39	44	46	53	52
Плевен	22	24	31	38	43	47	47	50	52	55
Северен централен	25	33	41	46	50	52	53	57	58	59
Велико Търново	23	28	33	39	43	45	47	49	50	51
Габрово	9	11	14	14	15	17	17	18	20	12
Разград	22	31	38	45	49	54	54	57	59	62
Русе	23	29	36	43	47	49	50	53	55	57
Силистра	36	48	66	64	67	70	71	77	78	78
Североизточен	40	50	53	58	61	63	64	67	69	69
Варна	25	32	43	49	51	53	54	56	58	58
Добрич	61	74	73	77	80	82	85	87	91	87
Търговище	21	25	29	35	39	38	41	42	43	45
Шумен	21	28	35	40	45	46	45	49	50	54
Югоизточен	15	22	28	29	31	31	32	34	35	36
Бургас	15	21	24	27	32	30	32	33	35	35
Сливен	16	26	30	33	33	34	35	37	39	38
Стара Загора	15	21	27	27	28	29	28	31	32	35
Ямбол	15	21	30	30	31	33	34	37	37	39
ЮГОЗАПАДНА И ЮЖНА ЦЕНТРАЛНА БЪЛГАРИЯ	13	18	20	21	23	24	25	29	30	30
Югозападен	13	15	15	16	18	20	22	27	29	29
Благоевград	16	18	18	14	13	15	15	..	-	-
Кюстендил	8	11	13	11	13	13	16	23	20	28
Перник	11	13	10	15	15	19	21	24	-	24
София	11	13	15	17	20	23	25	28	30	30
София (столица)	15	30	30	30	31	33	33	32	35	36
Южен централен	13	20	22	24	26	27	26	31	31	31
Кърджали	14	15	14	14	16	16	14	21	7	26
Пазарджик	11	23	18	22	25	28	29	31	31	33
Пловдив	13	19	22	24	27	27	25	30	32	32
Смолян	4	4	5	10	13	7	8	-	-	-
Хасково	16	23	27	28	28	31	31	34	33	29

Източник: Национален Статистически Институт, <https://www.nsi.bg/bg/content/11265/аренданаем-на-земеделска-земя>

Последната финансова година, за която Емитентът е публикувал годишни индивидуални одитирани финансови отчети е 2020 г. Емитентът е публикувал междинен неодитиран индивидуален финансов отчет за първото тримесечие на 2021 г. След датата на този междинен отчет до датата на Проспекта, има настъпили следните изменения. През месец юни 2021г. Дружеството е:

- увеличило инвестициите в земеделски земи в област Ямбол, общ. Болярово и общ. Тунджа като е придобило 27 дка за обща покупна стойност 37 хил. лв..

- продало недвижим имот, представляващ УПИ и сграда, находящ се в град Костинброд, община Костинброд, на улица „Полет“ № 2, за сумата от 301 197,82 лева с ДДС. Реализираният положителен финансов резултат от сделката е в размер на 45 хил. лева. В резултат на тази

сделка финансовият резултат към датата на Проспекта е значително подобрен в сравнение с данните от последния междинен неаудитиран индивидуален финансов отчет към 31.03.2021 г.

Точка 10.2. Известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти и събития с очакван значителен ефект върху емитента

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 историческите тенденции в сектора е представена в точка 10.1., „Описание на тенденциите“, на Част Втора от настоящия Проспект. Очакванията на емитента, и повечето прогнози за сектора са за продължаващо нарастване на цените на земеделската земя и съответно на арендата, като прогнозите са за ръст в цените на земята в 3-5 годишен хоризонт между 3% (с отчитане на възможните негативни ефекти от COVID-19, икономическото изоставане на България в сравнение с другите земеделски производители в ЕС) до ръст от 20% (въз основа на продължаващ процес на ценова конвергенция в ЕС), съответно ръст на арендата в същия хоризонт между 5% (с отчитане на същите потенциални негативни фактори като за земята) до 10-17%.

Инвеститорите следва да отчитат, че няма публикувана детайлна средносрочна прогноза за пазара на земеделски земи и аренды в България от водещите световни агенции за недвижими имоти, за разлика от публикуване на такива прогнози от тях за Централна и Западна Европа, и липсват официални прогнози от работещите в България международни агенции за очаквани нива на аренды и цени на земеделска земя по конкретни региони в краткосрочен и средносрочен план. Поради това, общата тенденция за сектора може да се различава съществено от тенденциите за конкретните региони, в които е ситуиран инвестиционния портфейл на Емитента.

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.

Тенденциите на пазара на недвижими имоти има следния ефект върху основните финансови показатели на дружеството:

- Ефект върху производство – дружеството не произвежда продукция;
- Ефект върху продажби – дружеството не реализира приходи от продажби. В случай на продажба на инвестиционен имот, неговата продажна цена се влияе пряко и в значителна степен от цените на съпоставими инвестиционни имоти в същия регион, и в по-малка степен от общата конюнктура на пазара на недвижими имоти в България;
- Ефект върху други оперативни приходи (наеми, аренды) – приходите от наеми и аренды са основно приходно перо за емитента и се влияят директно от договорните условия по отдаването на инвестиционни имоти под наем или аренда, като търсенето и предлагането, съответно преобладаващите цени за отдаване под наем или аренда на съпоставим инвестиционен имот в същия регион определят в значителна степен този приход. Общото търсене и предлагане на пазара на недвижими имоти в България и средната цена на аренда и наем влияят в значително по-малка степен;
- Ефект върху материални запаси – дружеството няма значими материални запаси, доколкото няма производство;
- Ефект върху инвестиционни разходи (за придобиване на имоти) – разходите за придобиване на нови инвестиционни имоти са в пряка зависимост от ценовите условия на съответния регионален пазар, както и от предлагането на такива имоти. При вземането на инвестиционни решения, дружеството отчита и зависимостта между

очакван приход от дадена инвестиция и разхода за осъществяването ѝ (доходността на инвестицията) и възможността тази доходност да е по-добра от преобладаващите пазарни условия за съответния регион, както и потенциала за увеличаване на цената в средносрочен и дългосрочен хоризонт на инвестицията (потенциал за приход при продажба на инвестиция);

- Ефект върху оперативни разходи – оперативните разходи се влияят от общата макроикономическа ситуация в България;
- Ефект върху продажни цени (в случай на дезинвестиция) – пазарната конюнктура (цени, търсене и предлагане) на съответния регионален пазар определя в значителна степен възможната продажна цена при дезинвестиция. Дружеството е възложило на независим външен оценител периодична оценка на инвестиционните имоти, която оценка отчита и възможните продажни цени при дезинвестиция;
- Ефект върху ценообразуване по отношение други приходи (наеми и аренды) – при договарянето на ценови условия по договорите за наеми и аренды, дружеството съобразява договорните ценови условия с пазарните условия за подобни инвестиционни имоти на дадения регионален пазар, и в този смисъл ценовите условия, особено по отношение на новопридобитите инвестиционни имоти, в значителна степен се влияят от пазарната конюнктура.

При минимално записване на увеличението на капитала, създаденият Фонд Резервен ще възлиза на около 181 хил. лева и няма да бъде достатъчен за пълно покриване на натрупаната загуба от 457 хил. лева към датата на Проспекта, поради което Дружеството ще предприеме последващи мерки за рекапитализация. При записване на пълния размер на увеличението на капитала, създаденият Фонд Резервен ще бъде в размер на около 983 хил. лева и ще позволи както покриване на натрупаната загуба към датата на Проспекта, така и абсорбиране на евентуални бъдещи загуби, без това да доведе до нова техническа декапитализация.

Както е посочено по-горе, при минимално записване, създаденият Фонд Резервен няма да бъде достатъчен за преодоляване на проблема с техническата декапитализация, и в този случай Дружеството възнамерява да предприеме следния комплекс от мерки по рекапитализация.

Етап 1, увеличаване на капитала и създаване на Фонд Резервен, както е описано по-горе. При следващи увеличения на капитала, Дружеството ще продължи да формира средства за този Фонд до достигането му на 10% от размера на основния капитал.

Етап 2, при недостатъчност на мерките от Етап 1 в двугодишен план, дружеството ще предприеме стъпки по намаляване на броя на издадените акции и увеличаване на номиналната им стойност на 2 лева от сегашна 1 лев (без промяна в размера на капитала) с цел обезпечаване на последващо намаляване на капитала чрез намаляване на номиналната стойност на акциите.

При изпълнението на този етап акционерите, притежаващи стари акции, които не са кратни на 2 (например притежаващи 5 акции с номинал 1 лев, които при замяната с акции с номинал 2 лева предполагат 2.5 акции, което не е цяло число), ще бъдат компенсирани от мажоритарния акционер, така че да получат цяло число нови акции (тоест ще получат 3 акции в посочения по-горе случай) и съответно акциите получени от мажоритарния акционер ще бъдат намалени пропорционално. В резултат на предприетите мерки размерът на внесения капитал ще бъде редуциран двукратно и ще се формира значителен резерв, който да абсорбира загубите и да осигури избягване на техническа декапитализация в бъдеще.

Етап 3, паралелно с действията от Етапи 1 и 2, дружеството ще предприеме активни действия по достигане на критичната маса от 5,000 дка на инвестиционните имоти, което ще позволи на Дружеството да постигне устойчив положителен финансов резултат във времето. В този етап Дружеството ще предприеме и селективни дезинвестиции на имоти, които не са отдаваеми под наем или аренда при добри условия, но от продажбата на които може да се реализира значителен положителен финансов резултат, подобно на осъществената продажба на имота в Костинброд с реализирана печалба от 45 хил. лева през месец юни 2021.

Дружеството не очаква да настъпят съществени промени в дейността, и извън ефектите от кризата с Covid-19, имаща цялостен негативен ефект върху икономиката на страната няма други тенденции, колебания, изисквания, ангажименти и събития с очакван значителен ефект върху емитента.

РАЗДЕЛ 11. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА

Точка 11.1. Публикувана прогноза

Дружеството не публикува прогнози или оценки на печалбата.

Точка 11.2. Актуализации по публикувана прогноза

Дружеството не публикува прогнози или оценки на печалбата.

Точка 11.3. Декларация, свързана с прогноза

Дружеството не публикува прогнози или оценки на печалбата.

РАЗДЕЛ 12. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ

Точка 12.1. Ключови лица

“Риъл Буленд” АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, който се състои от 3 физически лица. Мандатът на настоящия Съвет на директорите е подновен до 24.06.2026 г. с решение на общото събрание на акционерите от 24.06.2021 г., и вписване в ТРРЮЛНЦ № 20210701142328

Таблица 20: Настоящ съвет на директорите на „Риъл Буленд“ АД

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

Пеци Дечев Пецев – Председател на Съвета на директорите на „Риъл Буленд“ 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 – Едноличен 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 – 2020)
- 9) „Компас Капитал“ АД – Счетоводител (2019 г. – до момента)
- 10) „Вега Файненс“ ЕООД – Управител

Участия на Валентин Георгиев Стоилов в качеството му на член административните, управителни и надзорни органи или съдружник в дружества и съдружия:

- „Вега Файненс“ ЕООД – Едноличен собственик (2020 г. - до момента)
- „Риъл Булленд“ АД – Член на Съвета на директорите и изпълнителен директор (2020 г. – до момента)

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.

Емитентът декларира, че няма други лица на висши ръководни позиции, определяни като „ключови лица“ за целите на изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 извън изброените по-горе.

Емитентът декларира, че всички служители на емитента на ръководни позиции, които не се определят като „ключови лица“ за целите на изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980, притежават подходящи знания и опит за изпълнение на възложените им функции по отношение на стопанската дейност на емитента.

Точка 12.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорните органи и висшия ръководен състав

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 Съвета на директорите 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.

РАЗДЕЛ 13. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ

Точка 13.1. Изплатени 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 последните две одитирани финансова години (2019 г. и 2020 г.) и към датата на Проспекта е посочен в таблицата по-долу:

Таблица 21: Възнаграждения на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД за 2019 г., 2020 г. и към датата на Проспекта

хил.лв.	Към 31.12.2019 г.	Към 31.12.2020 г.	Към датата на Проспекта
Ивайло Иванов	38	6	-
Пеци Пецев	7	7	2
Михаела Михова	7	8	2
Валентин Стоилов	-	35	9

Източник: „Риъл Булленд“ АД. Валентин Георгиев Стоилов е член на Съвета на директорите на Дружеството от 9 януари 2020 г. Ивайло Иванов е заличен като член на Съвета на Директорите на Дружеството на 1 октомври 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.

Точка 13.2. Заделяни и начислявани пенсии или други подобни компенсации и обезщетения

Не са заделяни или начислявани суми от Емитента за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения, извън задължителните съгласно законодателството на Република България.

РАЗДЕЛ 14. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

Точка 14.1. Мандати

Мандатът на настоящия Съвет на директорите е подновен до 24.06.2026 г. с решение на общото събрание на акционерите от 24.06.2021 г., и вписване в ТРРЮЛНЦ № 20210701142328.

Точка 14.2 Договори за услуги на членовете на административните, управителните или надзорните органи, сключени с емитента или с някое от неговите дъщерни предприятия

Няма предвидени компенсации при прекратяване на договорите с членовете на Съвета на Директорите на емитента.

Точка 14.3. Информация за одитния комитет на емитента

Одитния комитет на „Риъл Булленд“ АД е избран от Общото събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 14 декември 2017 г.

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.

Одитният комитет е в състав:

- Иван Илиев Янев – председател
- Михаела Борисова Михова – член
- Николай Стойнов Стойнов - член

Заседанията на Одитния комитет се ръководят от неговия председател Иван Янев, избран от Общото събрание на акционерите, проведено на 14.12.2017 г.

Точка 14.4. Декларация за това дали емитентът спазва приложимите спрямо него режими за корпоративно управление.

Емитентът спазва режим за корпоративно управление, в качеството му на публично дружество. Съдържанието на годишните финансови отчети на дружеството е съобразено с Националния кодекс за корпоративно управление на Националната комисия по корпоративно управление, съгласно изискването на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК.

Точка 14.5 Потенциалните съществени въздействия върху корпоративното управление

На Емитента не са известни потенциални съществени въздействия върху корпоративното управление, включително не са одобрени от ръководството и/или от Общото събрание на акционерите предстоящи промени в състава на ръководството и комитетите.

РАЗДЕЛ 15. СЛУЖИТЕЛИ

Точка 15.1. Брой служители

Броят на наетите лица за периода 2018 - 2020 г. и към датата на Проспекта 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.

Няма временно наети лица.

Точка 15.2. Дялови участия и опции върху акции

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

Точка 15.3. Описание на споразуменията за участие на служителите в капитала на емитента

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

РАЗДЕЛ 16. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

Точка 16.1. Списък на мажоритарните акционери

Към 31.03.2021 г. акционери с над 5% участие в капитала на „Риъл Булленд“ АД са следните лица:

Таблица № 22: Акционери с над 5% участие в капитала

	Име	Брой акции	Процент от капитала	Начин на притежаване
1	УПФ Бъдеще	339,734	6.78%	Пряко
2	ППФ Бъдеще	285,133	5.69%	Пряко
3	ПОД Бъдеще	740,800	14.79	Непряко чрез УПФ Бъдеще (6.78%), ППФ Бъдеще (5.69%) и ДПФ Бъдеще (2.32%)
4	ДФ Юг Маркет Максимум	254,850	5.09%	Пряко
5	Юг Маркет Фонд Мениджмънт АД	254,850	5.09%	Непряко чрез ДФ Юг Маркет Максимум
6	УПФ Топлина	320,000	6.39%	Пряко

7	ПОД Топлина	516,660	10.32%	Непряко чрез ДФ Топлина (1.80%), ППФ Топлина (2.13%) и УПФ Топлина (6.39%)
8	ДФ Инвест Класик	308,990	6.17%	Пряко
9	Инвест Фонд Асет Мениджмънт АД	392,705	7.84%	Пряко (0.02%) и непряко чрез ДФ Инвест Класик (6.17%) и ДФ Инвест Актив (1.65%)
10	Актива Асет Мениджмънт АД	435,000	8.68%	Пряко (0.4%) и непряко чрез ДФ Актива Балансиран Фонд (4.29%) и ДФ Актива Високодоходен Фонд (3.99%)
11	ДФ Стратегия	468,258	9.35%	Пряко
12	ДФ Прогрес	352,014	7.03%	Пряко
13	Компас Инвест АД	869,392	17.60%	Непряко чрез ДФ Стратегия (9.35%), ДФ Евростабилност (0.98%) и ДФ Прогрес (7.03%)
14	Капман Асет Мениджмънт АД	300,000	5.99%	Непряко чрез ДФ Капман Капитал (3.99%) и С-Микс (2.00%)
15	Опортюнити България Инвестмънт АД	260,040	5.19%	Пряко
16	Български Фонд за Дялово Инвестиране АД	938,600	18.74%	Пряко

Източник: „Риъл Буленд“ АД

Няма настъпила промяна в акционерите, притежаващи пряко или косвено 5% или над 5% от капитала на Дружеството към датата на Проспекта спрямо предоставените по-горе данни.

Мажоритарните акционери нямат разни права на глас.

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

Точка 16.2. Разни права на глас

Главните акционери в емитента, посочени в Част втора, т. 16.1 от настоящия Проспект, нямат различни права на глас от всички останали акционери.

Точка 16.3. Пряк и косвен контрол върху емитента

По смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК „контрол“ е налице, когато едно лице: (а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Няма физическо или юридическо лице, което упражнява контрол върху емитента по смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК.

Точка 16.4. Договорености, които могат да доведат до промяна в контрола върху емитента

На емитента не са известни договорености, действието на които може на последваща дата да доведе до промяна в контрола на Дружеството.

РАЗДЕЛ 17. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Точка 17.1. Информация съгласно Регламент (ЕО) № 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета

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.

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.

Таблица 27: Свързани лица (2020 г.)

Име	Позиция
Пеци Дечев Пецев	Председател на СД
Михаела Бориславова Михова	Член на СД
Валентин Георгиев Стоилов	Изпълнителен директор (след 09.01.2020 г.)
Ивайло Иванов	Член на СД (до 01.10.2020 г.)

Сделките със свързани лица през 2020 г. представляват изплатени възнаграждения и на членовете на Съвета на директорите на Дружеството в общ размер от 56 хил. лв.

Таблица 27а: Сделки със свързани лица през 2020 г.

	Към 31.12.2020 г.
Валентин Стоилов	35 хил. лв
Пеци Пецев	7 хил. лв

Михаела Михова	8 хил. лв
Ивайло Иванов	6 хил. лв

Към разходите за заплати, Дружеството е начислило и полагащите се разходи за осигуровки в общ размер на 8 хил.лв.

Към 31.12.2020 г. 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.

Към датата на Проспекта

Таблица 28: Свързани лица (към датата на Проспекта)

Име	Позиция
Пеци Дечев Пецев	Председател на СД
Михаела Бориславова Михова	Член на СД
Валентин Георгиев Стоилов	Изпълнителен директор (след 09.01.2020 г.)

Сделките със свързани лица през 2021 г. до датата на проспекта, представляват изплатени възнаграждения и на членовете на Съвета на директорите на Дружеството в общ размер от 13 хил. лв.

Таблица 29: Сделки със свързани лица през 2021 г.

Име	Към датата на Проспекта
Пеци Пецев	2 хил. лв.
Михаела Михова	2 хил. лв.
Валентин Стоилов	9 хил. лв.

Към разходите за заплати, Дружеството е начислило и полагащите се разходи за осигуровки в общ размер на 2 хил.лв.

Към датата на проспекта, „Риъл Булленд“ АД няма вземания от и задължения към свързани лица.

РАЗДЕЛ 18. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА

Точка 18.1. Финансова информация за минали периоди

Точка 18.1.1. Одитирана финансова информация за минали периоди, обхващаща последните три финансови години

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

Одитираните годишни финансови отчети на Дружеството, изготвени на индивидуална база, съгласно МСФО, заедно с одиторските доклади и докладите за дейността за финансовите 2018 и 2019 г., са оповестени по надлежния ред и са достъпни на страницата на БФБ (www.bse-sofia.bg), както и на интернет-страницата на Емитента (<http://www.realbulland.eu>).

Периодът, обхванат от представената историческа финансова информация, включва 2018 г., 2019г. и 2020 г. и първо тримесечие на 2021 г.

Годишните индивидуални финансови отчети на „Риъл Булленд“ АД за 2020 г. са заверени от одиторите на Дружеството със следната забележка относно съществена несигурност, свързана с приложението за действащо предприятие: „Финансовия отчет на дружеството за периода, приключващ на 31 декември 2020 г., е изготвен на базата на принципа на действащото предприятие, въпреки, че в резултат на дейността си през текущата и предходните години Дружество отчита загуби (загубата за текущата година е в размер на 90 хил. лв., а непокрытата загуба общо е 318 хил. лв.). Размерът на собствения капитал на дружеството е положителна величина в размер на 4 599 хил. лв., паричен поток от оперативната дейност е отрицателна величина в размер на 91 хил. лв. Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породии съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.“. В одиторския доклад за 2019 г. има включен еквивалентен параграф за съществена несигурност, свързана с предположение за действащо предприятие: „Обръщаме внимание на пояснение 2 във финансовия отчет, в което се посочва, че Дружеството е понесло нетна загуба в размер на 99 хил. лв. през годината, завършила на 31 декември 2019 г., като към тази дата собственият капитал е с 318 хил. лв. по-малък в сравнение с регистрираният акционерен капитал. Както е посочено в пояснение 2, тези събития сочат, че е налице съществена несигурност, която би могла да породии значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Нашето мнение не е модифицирано по този въпрос.“

Точка 18.1.2.Промяна на референтната балансова дата

Емитентът не е променял референтната си балансова дата през периода, за който се изисква финансова информация за минали периоди.

Точка 18.1.3. Счетоводни стандарти

Финансовите отчети на емитента са изготвени в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по

Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари на всяка представена година, и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

Точка 18.1.4. Промяна на счетоводната рамка

Емитентът не възнамерява в следващите си публикувани финансови отчети да възприеме нова рамка за счетоводните стандарти.

Точка 18.1.5. Одитирана финансова информация съгласно НСС

Емитентът не изготвя и представя финансова информация съгласно НСС.

Точка 18.1.6. Консолидирани финансови отчети

Емитентът не изготвя консолидирани финансови отчети.

Точка 18.1.7. Давност на финансовата информация

Последната одитирана финансова информация, представена в настоящия Проспект, е от одитиран годишен индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31.12.2020 г.

Последната неодитирана финансова информация, представена в настоящия Проспект, е от неодитиран междинен индивидуален финансов отчет на емитента към 31.03.2021 г.

Точка 18.2. Междинна и друга финансова информация

Точка 18.2.1. Публикувани междинни финансови отчети

Наред с финансовата информация от одитираните годишни финансови отчети на емитента на индивидуална база за 2018, 2019 и 2020 г., в настоящия Проспект е използвана финансова информация от неодитирани междинни финансови отчети на емитента към 31.03.2021 г. Одитираната финансова информация е изготвена в съответствие с всички МСФО.

Точка 18.3. Одитиране на финансова информация за минали периоди

Точка 18.3.1. Одитирани ГФО

Годишните индивидуални отчети на „Риъл Булленд“ АД за 2018 и 2019 г. са заверени от „РСМ БГ“ ООД, 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 2018 г., и 2019 г. е Мариана Петрова Михайлова, дипломиран експерт-счетоводител, рег. № 0203 в ИДЕС, със служебен адрес: гр. София 1142, бул. "Фритьоф Нансен" № 9, ет.7.

Годишните индивидуални отчети на „Риъл Булленд“ АД за 2020 г. са заверени от „Бул Одит“ ООД, специализирано одиторско дружество с ЕИК 121448965, със седалище и адрес на управление: гр. София 1700, Студентски град, ул. "Акад. Стефан Младенов" № 1, представлявано от Стоян Димитров Стоянов и Снежана Александрова Башева. Ключовият одитор, отговорен и извършил одита на годишните финансови отчети за 2020 г. е Снежана Александрова Башева, дипломиран експерт-счетоводител, с рег. № 0507 в ИДЕС.

Одиторско дружество „Бул Одит“ ООД с рег. № 023 в ИДЕС и Снежана Башева с рег. № 0507, са членове на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), който е професионалният орган на дипломираните експерт-счетоводители в Република България.

Одиторските доклади за финансовата информация за минали периоди не са били отказани от регистрирани одитори, не съдържат резерви, изменения на становища, ограничения на

отговорността или забележки по естество, извън следната забележка по ГФО за 2020 година относно съществена несигурност, свързана с приложението за действащо предприятие: „Финансовия отчет на дружеството за периода, приключващ на 31 декември 2020 г., е изготвен на базата на принципа на действащото предприятие, въпреки, че в резултат на дейността си през текущата и предходните години Дружество отчита загуби (загубата за текущата година е в размер на 90 хил. лв., а непокритата загуба общо е 318 хил. лв.). Размерът на собствения капитал на дружеството е положителна величина в размер на 4 599 хил. лв., паричен поток от оперативната дейност е отрицателна величина в размер на 91 хил. лв. Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породи съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.“. В одиторския доклад за 2019 г. има включен еквивалентен параграф за съществена несигурност, свързана с предположение за действащо предприятие: „Обръщаме внимание на пояснение 2 във финансовия отчет, в което се посочва, че Дружеството е понесло нетна загуба в размер на 99 хил. лв. през годината, завършила на 31 декември 2019 г., като към тази дата собственият капитал е с 318 хил. лв. по-малък в сравнение с регистрираният акционерен капитал. Както е посочено в пояснение 2, тези събития сочат, че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Нашето мнение не е модифицирано по този въпрос.“.

Точка 18.3.2. Друга одитирана информация

Няма друга информация в настоящия Проспект, която е била одитирана от одиторите.

Точка 18.3.3. Финансова информация от друг източник

Настоящият Проспект не съдържа неодитирана финансова информация.

Точка 18.4. Проформа финансова информация

Точка 18.4.1. Проформа финансова информация

Към момента на изготвянето на този Проспект не са налице обстоятелства, които да налагат представяне на проформа финансова информация.

Точка 18.5. Политика по отношение на дивидентите

Точка 18.5.1. Описание на политиката на емитента по отношение на разпределението на дивиденди

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 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. Дивидентите се изплащат на акционерите в срок 60 дни от датата на провеждане на Общото събрание на акционерите, на което е гласувано разпределението 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 дивиденти, 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.

Точка 18.5.2. Разпределени дивиденти за минали периоди

Дружеството не е разпределяло дивиденти поради реализираните отрицателни финансови резултати.

Точка 18.6. Правни и арбитражни производства

Точка 18.6.1. 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.

Точка 18.7. Значителна промяна във финансовото състояние на емитента

Точка 18.7.1. Значителна промяна във финансовото състояние на емитента

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

Последните публикувани индивидуални финансови отчети на Емитента са междинните неаудирани индивидуални финансови отчети към 31.03.2021 г.

След 31.03.2021 г. не са настъпили значими промени във финансовото състояние на Емитента.

РАЗДЕЛ 19. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Точка 19.1. Акционерен капитал

Точка 19.1.1. Размер на емитирания капитал за всеки клас акционерен капитал

Дружеството е с уставен акционерен капитал в размер на 5,007,422 лева, разпределен в 5,007,422 обикновени акции.

Всички емитирани акции са изцяло платени.

Номиналната стойност на всяка акция е 1 лев. Няма емитирани акции без номинална стойност.

Няма промяна в броя емитирани акции към 31.12.2020 и към датата на Проспекта.

Няма част от капитала внесена с апорт, а не с парични вноски в рамките на периода, обхванат от финансовата информация за минали периоди.

Точка 19.1.2. Акции, които не представляват капитал

Емитентът не е издавал акции, които не представляват капитал.

Точка 19.1.3. Собствени акции

Няма акции на Емитента, държани от самия Емитент.

Точка 19.1.4. Конвертируеми, обменяеми и ценни книжа с варианти

Дружеството не е издавало конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти.

Точка 19.1.5. Права за придобиване или задължения по отношение на уставния, но неемитиран капитал и възможности за увеличаване на капитала

Не съществуват права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал.

Точка 19.1.6. Капитал на член на групата, който е под опция или е договорен условно или безусловно да бъде поставен под опция

Няма капитал на емитента, който е под опция или за който да е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция.

Точка 19.1.7. История на акционерния капитал

С решение на Съвета на директорите на "Риъл Буленд" 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 Буленд" 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. С решение 206-Е от 12.03.2020 на Комисията за финансов надзор е потвърден Проспект за публично предлагане, като капиталът на дружеството е увеличен от 2,500,000 лв. до 5,007,422 лв., разпределен в 5,007,422 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас и номинална стойност 1 (един) лев.

С решение от протокол на Съвета на директорите от 16.02.2021 г. е взето решение за увеличение на капитала на Емитента от 5,007,422 лева, разпределен в 5,007,422 броя обикновени, поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лев, до 10 014 844 лева, чрез издаване на нови 5,007,422 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев. Със същото решение от 16.02.2021 г. Съветът на директорите на Дружеството е определил емисионната стойност на новоиздадените акции в размер на 1.20 лев за акция.

Точка 19.2. Учредителен акт и устав

Точка 19.2.1. Предмет на дейност и цели на емитента

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 съгласно чл. 4 от Устава си – покупка на недвижими имоти и вещни права върху тях с цел отдаването им под наем, лизинг, аренда или продажбата им.

Съгласно чл. 5 от Устава си, основната цел на дружеството е да осигури на своите акционери растяща доходност на акциите на дружеството и текущи доходи чрез разпределение на дивиденди., 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;
- Окупняване 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.

Съществуването на Дружеството не е ограничавано със срок.

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 събранията 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 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.

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. Решения могат да бъдат вземани и неprisъствено, 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 14 декември 2017 г..

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.

Одитният комитет е в състав:

- Иван Илиев Янев – председател
- Михаела Борисова Михова – член
- Николай Стойнов Стойнов - член

Заседанията на Одитния комитет се ръководят от неговия председател Иван Янев, избран от Общото събрание на акционерите, проведено на 14.12.2017 г.

На Общо събрание на акционерите на „Риъл Булленд“ АД, проведено на 24.09.2020 г., е утвърдена нова Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството. Към датата на изготвяне на настоящия Проспект Дружеството няма създаден Комитет за възнагражденията.

Точка 19.2.2. Права, преференции и ограниченията за всеки клас акции

Права, преференции и ограничения, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции

Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на „Централен депозитар“ АД. Дружеството може да издава два класа акции: обикновени акции и привилегирвани акции, даващи права съгласно Устава на Дружеството. Ограничаването правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Право на глас на обикновените акции

Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

Право на дивидент

Дивиденти се разпределят по решение на Общото събрание на акционерите с право на глас при спазване изискванията на чл. 247а от ТЗ. Дружеството не може да изплаща на своите акционери авансово суми срещу дивиденти преди окончателното приемане на годишния финансов отчет по реда на чл. 251 от Търговския закон и Устава. Дивиденти се разпределят по решение на Общото събрание на акционерите след облагане на годишната печалба на дружеството с данък върху печалбата и извършване на отчисления за фонд „Резервен“.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на централния депозитар като акционери на 14 (четиринадесетия) ден след деня на провеждане на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е взето решението за разпределение на печалбата. Чл. 115б, ал. 2 от ЗППЦК се прилага съответно. Дружеството е длъжно да изплати на акционерите гласувания от общото събрание дивидент в 60-дневен срок от провеждането му. Изплащането на дивидента се извършва по банков път със съдействието на централния депозитар.

Право на ликвидационен дял

Всички акции имат право на ликвидационен дял, пропорционален на номинала на акцията.

Привилегирвани акции

По решение на Общото събрание на акционерите, при условията на действащото законодателство, дружеството може да издава и привилегирвани безналични акции, които могат да осигуряват всички предвидени в закона допълнителни права. Привилегированите

акции могат да бъдат без право на глас. Дружеството не може да издава привилегировани акции, даващи право на повече от един глас или на допълнителен ликвидационен дял.

Точка 19.2.3. Условия, които могат да доведат до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола върху емитента

Няма разпоредби в Устава, които биха могли да доведат до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството.

Действие, необходимо за промяна на правата на държателите на акциите

В Устава не са предвидени действия, които са необходими за промяна на правата на държателите на акциите, различни от тези, които се изискват по закон.

Условия, управляващи начина, по който се свикват годишните общи събрания и извънредните общи събрания на акционерите:

Общото събрание включва всички акционери, притежаващи акции с право на глас. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител. Публичното дружество може да предвиди в устава си възможност правото на глас да се упражнява преди датата на общото събрание чрез кореспонденция, като се използва поща, включително електронна поща, куриер или друг технически възможен начин. 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 предоставя на дружеството списъци на акционерите по чл. 115б, ал. 1 от ЗППЦК и на чуждестранните лица по чл. 13б, ал. 1 от ЗППЦК.

Представителят е длъжен да се легитимира като такъв с писмено пълномощно, издадено от съответния акционер, което да бъде за конкретното общо събрание, да е изрично, нотариално заверено и да има минимално съдържание, определено по закон. Членовете на Надзорния и Управителния съвет вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери.

Общото събрание на Дружеството се провежда най-малко един път годишно. Общото събрание се свиква от Съвета на Директорите.

Свикването се извършва чрез покана, обявена в Търговския регистър. Дружеството е длъжно да обяви поканата за свикване на ОС по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон в Търговския регистър и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК.

РАЗДЕЛ 20. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Точка 20.1. Резюме на договорите от съществено значение

Извън обичайната си дейност, Дружеството няма сключени значителни договори.

РАЗДЕЛ 21. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

Точка 21.1. Налични документи

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

- Устав на Емитента;

- Одитираните годишни финансови отчети на Емитента на индивидуална основа за 2018, 2019 и 2020 г.
- Междинен неаудитиран индивидуален финансов отчет към 31.03.2021 г.
- Оценка на инвестиционните имоти на Емитента, извършена от независим оценител (Амрита) на 31.12.2020 г.

Посочените документи могат да бъдат разгледани на хартиен носител в офисите на Емитента и на ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД:

Емитент:

"РИЪЛ БУЛЛЕНД" АД

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

Телефон: +359 888 906 450

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 Дружеството – www.realbulland.eu

Интернет страницата на ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД – www.sis.bg

ЧАСТ ТРЕТА. Информация съгласно Приложение 11 от Делегиран регламент (ЕС)2019/980, извън посечената в Раздели 1, 2, 3 и 19 на ЧАСТ ВТОРА

РАЗДЕЛ 3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

Точка 3.1. Декларация за оборотния капитал

Емитентът заявява, че оборотният капитал е достатъчен за покриване на настоящите му нужди.

Точка 3.2. Капитализация и задължнялост

Емитентът декларира, че към Датата на Проспекта притежава достатъчни капиталови ресурси за осъществяване на дейността си и постигане на инвестиционните си цели, и не са налични индикации за свръхзадължнялост или за затруднения в обслужване на съществуващите задължения.

Всички задължения на емитента представляват пряка, негарантирана, необезпечена, безусловна задължнялост на Емитента. Емитентът декларира, че няма косвени или непреки задължения, няма обезпечени задължения, няма гарантирани задължения, няма обезпечени задължения и няма условни задължения към датата на Проспекта.

Таблица 30 Капитализация и задължнялост на база последен одитиран отчет

хил. лв.	2018	2019	2020
Нетекущи активи			
Машини, съоръжения и оборудване	3	2	1
Инвестиционни имоти	536	2 069	3 687
Аванси за придобиване на нетекущи активи	634	-	
Общо нетекущи активи	1 173	2 071	3 688
Текущи активи			
Парични средства	1 089	94	935
Търговски и други вземания	23	22	22
Общо текущи активи	1 112	116	957
ОБЩО АКТИВИ	2 285	2 187	4 645
Собствен капитал			
Акционерен капитал	2 500	2 500	5 007
Натрупана загуба	-219	-318	-408
Общо собствен капитал	2 281	2 182	4 599
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	4	5	46
Общо текущи пасиви	4	5	46
ОБЩО ПАСИВИ	4	5	46
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	2 285	2 187	4 645

Източник: Годишен одитиран индивидуален финансов отчет за 2018, 2019 и 2020 г.

Таблица 30а Капитализация и задлъжнялост на база последен публикуван финансов отчет към 31.03.2021 и данни на емитента 31.05.2021

хил. лв.	31.05.2021	31.03.2021	31.12.2020
Активи			
Нетекущи активи			
Машини, съоръжения и оборудване	1	1	1
Инвестиционни имоти	3 790	3 790	3 687
Нетекущи активи	3 791	3 791	3 688
Текущи активи			
Търговски и други вземания	25	24	22
Пари и парични еквиваленти	797	779	935
Текущи активи	822	803	957
Общо активи	4 613	4 594	4 645
Собствен капитал			
Акционерен капитал	5 007	5 007	5 007
Натрупана загуба	-465	-457	-408
Общо собствен капитал	4 542	4 550	4 599
Пасиви			
Търговски и други задължения	71	44	46
Общо пасиви	71	44	46
Общо собствен капитал и пасиви	4 613	4 594	4 645

Източник: "Риъл Булленд" АД – неодитирани индивидуални финансови отчети за 31.03.2021 и данни на емитента към 31.05.2021

Таблица 31 Капиталова позиция и задлъжнялост на Емитента към 31.12.2020

	хил. лв.
Регистриран капитал	5 007
Общо собствен капитал	4 599
Натрупана загуба	-408
Краткосрочни пасиви, в т. ч:	46
Задължения към клиенти и доставчици	46
Данъчни задължения	-

Източник: Годишен одитиран индивидуален финансов отчет за 2020 г.

Таблица 31а Капиталова позиция и задлъжнялост на Емитента към 31.03.2021

	хил. лв.
Регистриран капитал	5 007
Общо собствен капитал	4 550
Натрупана загуба	-457
Краткосрочни пасиви, в т. ч:	44
Задължения към клиенти и доставчици, и предплатени суми	43
Данъчни задължения	1

Таблица 31б: Капиталова позиция и задължнялост на Емитента към 31.05.2021

	хил. лв.
Регистриран капитал	5 007
Общо собствен капитал	4 542
Натрупана загуба	-465
Краткосрочни пасиви, в т. ч:	71
Задължения към клиенти и доставчици, и предплатени суми	70
Данъчни задължения	1

Капиталовата позиция и задължнялостта на Дружеството претърпяват значителна промени спрямо края на 2019 г., и към края на март 2021 г. общият собствен капитал достига до 4 599 550 хил. лв. като съставлява 99% покритие на активите с капитал, (2019 г.: 2 188 хил. лв. капитал или 99.8% покритие на активите с капитал) и единствените задължения на Дружеството са търговските задължения, които също значително се увеличават, в общ размер на 44 хил. лв. (2019 г.: 5 хил. лв.). Тези задължения са необезпечени и негарантирани. Към 31.05.2021, капиталът на дружеството съставлява 4,542 хил. лева като покритието на активите с капитал спада до 98.5%, а единствените задължения на Дружеството остават търговски задължения, които нарастват до 70 хил. лева и данъчните задължения, оставащи непроменени в размер на 1 хил. лева или общо пасиви за 71 хил. лева. Тези задължения са необезпечени и негарантирани. Покритието на задълженията с капитал е 63.97 пъти, и отбелязва спад в сравнение с покритие от 99.98 пъти в края на 2020 година.

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

Емитентът счита, че покритието на активите с капитал над 95%, както и покритието на пасивите с капитал от над 10 пъти, осигуряват висока степен на финансова автономност и стабилност.

Точка 3.3. Интерес на физическите и юридическите лица, участващи в емисията/предлагането

Няма физически или юридически лица, участващи в предлагането и емисията на ценните книжа, предмет на настоящето публично предлагане, които да имат пряк или косвен материален интерес от резултата от предлагането.

Точка 3.4. Обосновка на предлагането и използване на постъпленията

Емитентът възнамерява на използва привлечените средства от емисията в три основни направления, като в таблицата по-долу е обобщено целевото използване на средствата при минимално и при пълно записване:

В хил. лв., освен ако е указано друго	Минимално успешно записване	Пълно записване
Брой нови акции	1,000,000 акции	5,007,422 акции
Брутни постъпления от емисията	1,200	6,009
Разходи по емисията	(19)	(19)
Нетни постъпления от емисията	1,181	5,990

Обратен сплит 2:1 с последващо намаляване на стойността на една акция от 2 лева на 1 лев**	3,004	-
Разходи по обратен сплит с последващо намаление на стойността на една акция	(25)	-
Нетни постъпления от източници, различни от емисията	2,979	-
Общо постъпления от емисията и алтернативни източници	4,160	5,990
<i>Намаляване на регистрирания капитал в резултат на извършен обратен сплит***</i>	<i>(3,004)</i>	-
Нетни постъпления за Емитента	1,156	5,990
Използване на средствата по приоритетна каскада:		
Първо, формиране на Фонд Резервен от увеличението на капитала с цел избягване на техническа декапитализация	181	983
Второ, формиране на Фонд Резервен за сметка намаление на внесения капитал в резултат на обратен сплит и последващо намаление на стойността на една акция**	2,979	-
Трето, инвестиции в недвижими имоти*	900	4,750
Четвърто, оборотен капитал*	100	257
Общо използвани средства от увеличението	4,160	5,990
<i>Намаляване на регистрирания капитал в резултат на извършен обратен сплит***</i>	<i>(3,004)</i>	-

Общо нетни средства използвани от увеличението	1,156	5,990
Заб. Общо увеличение на Фонд Резервен за преодоляване на техническа декапитализация	3,160	983

* Доколкото Дружеството извършва инвестиции във времето, целевото съотношение между инвестиции и оборотен капитал се очаква да бъде достигнат във времеви хоризонт между 18 и 24 месеца.

** Дружеството ще пристъпи към процедура по обратен сплит и последващо намаление на номиналната стойност на една акция единствено в случай, че събраните средства от увеличението на капитала са недостатъчни за разрешаване на проблема с техническата декапитализация на Дружеството.

*** Обратният сплит няма ефект на увеличение или намаление на общия капитал на Дружеството (не е мярка по капитализация), а единствено води до намаляване на регистрирания капитал за сметка на увеличение на Фонд Резервен. Инвеститорите следва да отчитат, че подобна мярка би била предприета единствено за преодоляване на техническата капитализация, и Емитентът декларира, че такава мярка няма, и не следва да се възприема като имаща какъвто и да е положителен ефект върху капитализацията на Емитента, както е анализирана в точка 3.2 от Част Трета от настоящия Проспект.

Емитентът декларира, че няма изрично определени или включени в целеви списък недвижими имоти към датата на Проспекта, които ще бъдат придобити или придобити с приоритет спрямо други имоти, или за които съществува поет условен или безусловен ангажимент, включително, но неизчерпателно, под формата на предварителни договори или писма за ангажимент от Емитента, за придобиване с набраните средства от емисията, в случай че тя бъде записана успешно.

При минимално записване на увеличението на капитала, създаденият Фонд Резервен в резултат на увеличението ще възлиза на около 181 хил. лева и няма да бъде достатъчен за пълно покриване на натрупаната загуба от 457 хил. лева към датата на Проспекта, поради което Дружеството ще предприеме последващи мерки за рекапитализация. При записване на пълния размер на увеличението на капитала, създаденият Фонд Резервен ще бъде в размер на около 983 хил. лева и ще позволи както покриване на натрупаната загуба към датата на Проспекта, така и абсорбиране на евентуални бъдещи загуби, без това да доведе до нова техническа декапитализация.

Дружеството възнамерява да предприеме следния комплекс от мерки по рекапитализация.

Етап 1, увеличаване на капитала и създаване на Фонд Резервен, както е описано по-горе. При следващи увеличения на капитала, Дружеството ще продължи да формира средства за този Фонд до достигането му на 10% от размера на основния капитал.

Етап 2, при недостатъчност на мерките от Етап 1 в двугодишен план, дружеството ще предприеме стъпки по намаляване на броя на издадените акции и увеличаване на номиналната им стойност на 2 лева от сегашна 1 лев (без промяна в размера на капитала) с цел

обезпечаване на последващо намаляване на капитала чрез намаляване на номиналната стойност на акциите.

При изпълнението на този етап Дружеството ще извърши *ex officio* обратно изкупуване на една акция от всеки акционер, притежаващ стари акции, които не са кратни на 2 (например притежаващи 5 акции с номинал 1 лев, които при замяната с акции с номинал 2 лева предполагат 2.5 акции, което не е цяло число). Това обратно изкупуване ще бъде извършено на цена равна на цената „затваря“ за акциите на Емитента от последния работен ден, предхождащ осъществяването на обратния сплит от Дружеството, така че акционерите да получат цяло число нови акции (тоест ще получат 2 акции в посочения по-горе случай и Дружеството ще изкупи обратно 1 стара акция). В резултат на предприетите мерки размерът на внесения капитал ще бъде редуциран двукратно и ще се формира значителен резерв, който да абсорбира загубите и да осигури избягване на техническа декапитализация в бъдеще. След приключването на този етап, Дружеството е вероятно да притежава изкупени обратно собствени акции в резултат на обратното изкупуване при обратния сплит и последващата замяна на тези акции при обратния сплит с нови акции. Дружеството ще продаде тези акции на пазара, или при невъзможност да ги продаде в предвидения от закона срок, ще обезсили тези акции. Поради очаквания незначителен размер на притежавани обратно изкупени акции след приключване на обратния сплит, не се очаква Дружеството да реализира съществен приход или разход от продажбата на тези ценни книжа, нито да има съществено отражение върху капитала при евентуално обезсилване на акции. Инвеститорите следва да отчитат, че действията по обратен сплит има технически ефект, доколкото позволяват част от регистрирания внесен капитал да бъде трансформиран във Фонд Резервен, с което се преодолява техническа декапитализация на Емитента. Инвеститорите не следва да разглеждат евентуален обратен сплит като устойчив източник или метод за капитализация, като заместител на такива източници или методи. Инвеститорите следва да отчитат, че извършването на обратен сплит от Емитента не може да замени или компенсирa необходимостта от достигане на положителен оперативен резултат от страна на Емитента в средносрочен план, за да бъде постигнато устойчиво решение по отношение на риска относно статут на действащо предприятие, посочен в одиторските доклади за 2020 и 2019 година. В този смисъл, действията на Емитента по този Етап 2 не отменя и не замества необходимостта от предприемане на действията, описани в Етап 1 по-горе в настоящата точка 3.4 от Част Трета на Проспекта и в Етап 3 по-долу в настоящата точка 3.4 от Част Трета на Проспекта.

Етап 3, паралелно с действията от Етапи 1 и 2, дружеството ще предприеме активни действия по достигане на критичната маса от 5,000 дка на инвестиционните имоти, което ще позволи на Дружеството да постигне устойчив положителен финансов резултат във времето. На този етап Дружеството ще предприеме и селективни дезинвестиции на имоти, които не могат да бъдат отдадени при добри условия, но от продажбата на които може да бъде реализиран съществен положителен резултат подобно на дезинвестицията през юни 2021 на имота в Костинброд. Инвеститорите следва да отчитат, че селективна продажба на имоти с цел преодоляване на техническата декапитализация ще се осъществи задължително в случай, че едновременно (а) дружеството не успее да събере достатъчно средства за формиране на Фонд Резервен от Етап 1, и (б) националният регулатор не разреши на Дружеството да извърши обратен сплит, и (в) Дружеството не успее да достигне критичната маса от 5,000 дка на инвестиционните имоти на Етап 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 допуснати до търговия, включително техния международен идентификационен номер на ценни книжа („ISIN“).

Предмет на настоящото публично предлагане са 5,007,422 бр. обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на “Риъл Булленд” АД с номинална стойност от 1 (един) лев и емисионна стойност от 1.20 (един лев и двадесет стотинки) всяка, с ISIN BG1100006136, CFI код: ESVUFR, FISN код: RIAL BULLENDAD/SH BGN2500000

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 стойност от 1 лв. и емисионна стойност от 1.20 лв. всяка, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции.

Точка 4.2. Законодателство, уреждащо създаването на ценните книжа.

Ценните книжа са емитирани по българското право.

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.

Ценните книжа са обикновени, поименни, безналични акции с право на глас. Регистрите на безналичните ценни книжа се водят от „Централен депозитар” АД, със седалище и адрес на управление в гр. София 1303, ул. „Три уши” № 6, ет. 4.

Точка 4.4. Валута на емисията ценни книжа.

Ценните книжа, предмет на публичното предлагане, са емитирани в български лева (BGN).

Точка 4.5. Описание на свързаните с ценните книжа права, включително всякакви техни ограничения, и процедура за упражняването на тези права

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.

Дружеството е длъжно да изплати на акционерите гласувания от общото събрание дивидент (ако такъв дивидент е гласуван) в 60-дневен срок от провеждането му. Изплащането на дивидента се извършва по банков път със съдействието на централния депозитар. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в 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. Уставът на Емитента не предвижда ограничения за разпределянето на дивидент, както и процедури за получаване на дивиденти от непребиваващи държатели. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството.

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.

Точка 4.6. Декларация за решенията, разрешените и одобрените, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа

Предлаганите акции от увеличението на капитала на „Риъл Буленд“ АД се издават на основание решение на Съвета на директорите (съгласно овластяване с Устава), взето на заседание, проведено на 16.02.2021 г., за увеличаване на капитала от 5,007,422 лева, разпределен в 5,007,422 броя обикновени, поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лев, до 10,014,844 лева, чрез издаване на нови 5,007,422 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев. Със същото решение от 16.02.2021 г. Съветът на директорите на Дружеството е определил емисионната стойност на новоиздадените акции в размер на 1.20 лев за акция.

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

Настоящият Проспект, изготвен като единен документ съгласно Приложение 1 и Приложение 11 на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980. Проспектът за първично публично предлагане на акции е одобрен от Комисията за финансов надзор с Решение №-Е/2021 г.

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.

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

Точка 4.7. Очаквана дата на емитиране

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 17.07.2021 г. За по-подробна информация вж. т. Очакван график на предлагането.

Точка 4.8. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа

Издадените от емитента 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 и Правилата на „Българска Фондова Борса“ АД (вж. по-долу). 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 „Българска Фондова Борса“ АД (БФБ) чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на БФБ. Търговия с акции от капитала на Дружеството може да се извършва и извън регулиран пазар при спазване на изискванията на приложимата нормативна уредба и Правилника на „Централен депозитар“ АД.

За да закупят или продадат акции на БФБ, инвеститорите следва да подадат съответните нареждания за покупка или продажба до инвестиционен посредник, с който имат сключен договор. Съгласно изискванията на чл. 62 от Наредба № 38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, инвестиционен посредник не може да сключи договор по чл. 82, ал. 1 от ЗПФИ (т.е. договор с клиент), ако не е извършена идентификация на клиента и ако клиентът или негов представител не е представил и не е подписал необходимите документи, представил е документи с явни нередности или данните в тях са непълни, имат неточности или противоречия или е налице друго обстоятелство, което поражда съмнение за ненадлежна идентификация или представителство.

Съгласно изискванията на Закона за мерките срещу изпиране на пари (ЗМИП), преди сключване на договор и влизане в търговски взаимоотношения с клиент, всеки инвестиционен посредник е длъжен да извърши идентификация и комплексна проверка на всеки клиент, както и да направи оценка на риска, чрез определяне на рисков профил на клиента.

След сключване на борсова сделка, инвестиционният посредник извършва необходимите действия за регистрация на сделката в „Централен депозитар“ АД 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 удостоверение за собственост в полза на приобретателя на акциите.

Съгласно чл. 63, ал. 1 от Наредба № 38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане, ако установи, че финансовите инструменти - предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор.

Забраната по чл. 63, ал. 1 по отношение на заложили финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

1. приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти и е налице изрично съгласие на заложилия кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи;
2. залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

Забраната по чл. 63, ал. 1 по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сетълмент по сделката.

Точка 4.9. Декларация относно съществуването на приложимо за емитента национално законодателство относно търговите предложения, което може евентуално да осуети тези търгови предложения

Поради това, че емитентът е публично дружество, неговите акции могат да бъдат обект търгово предложение или на предложение за принудително изкупуване, при определени в ЗППЦК случаи, а именно:

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. Задължението по чл. 149, ал. 1, т. 1 възниква и за лице, което придобие пряко, чрез свързани лица или непряко по ал. 2 повече от 50 на сто от гласовете в общото събрание на публично дружество, както и за лице, което придобие пряко, чрез свързани лица или непряко по ал. 2 повече от две трети от гласовете в общото събрание на публично дружество, освен ако в 14-дневен срок от придобиването лицето прехвърли необходимия брой акции, така че да притежава пряко, чрез свързани лица или непряко по ал. 2 по-малко от 50 на сто, съответно по-малко от две трети от гласовете.

Търговото предложение се приема с изрично писмено волеизявление и с депозиране на удостоверителните документи за акциите при инвестиционен посредник или в Централния депозитар, както и с извършване на други необходими действия във връзка с прехвърлянето. Приемането на предложението може да бъде оттеглено до изтичането на срока по чл. 150, ал. 2, т. 7, съответно на удължения срок по чл. 155, ал. 4 от ЗППЦК. Сделката се смята за сключена към момента на изтичането на срока по чл. 150, ал. 2, т. 7, съответно на удължения срок по чл. 155, ал. 4 от ЗППЦК. Плащането на цената, съответно замяната на ценните книжа, се извършва в срок 7 работни дни след приключване на сделката. Правата по акциите - предмет на търговото предложение, преминават върху предложителя с регистрацията на прехвърлянето на акциите в Централния депозитар.

Принудително изкупуване е налице в хипотезата на чл. 157а от ЗППЦК. Съгласно този правен институт, ако в резултат на търгово предлагане, отправено до всички акционери с право на глас, едно лице придобие пряко, чрез свързани лица или непряко в случаите по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 95 на сто от гласовете в общото събрание на публичното дружество, това лице има право в тримесечен срок от крайния срок на търговото предложение да изкупи акциите с право на глас на останалите акционери без за това да е необходимо тяхното съгласие. Комисията се произнася в срок 14 дни от получаване на заявлението за издаване на одобрение.

В тридневен срок от издаване на одобрението лицето е длъжно да представи предложението на дружеството и регулирания пазар, на които акциите на дружеството са допуснати до търговия, и да го публикува съгласно чл. 154 от ЗППЦК. Прехвърлянето на акциите и плащането на цената се извършват едновременно в срок 7 работни дни от публикуване на предложението.

Съгласно чл. 157б от ЗППЦК, всеки акционер има право да изиска от лицето, което е придобило пряко, чрез свързани лица или непряко в случаите по чл. 149, ал. 2 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. Искането трябва да бъде в писмена форма и да съдържа данни за акционера и

за притежаваните от него акции. Лицето е длъжно да изкупи акциите в срок 30 дни от получаване на искането.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект към емитента не са отправяни предложения за поглъщане и/или вливане на Дружеството в друго дружество, включително няма действащи и не са приложими правила за принудително изкупуване и разпродажба по отношение на акциите, емитирани от Дружеството.

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

Доколкото е известно на Дружеството, 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.

Точка 4.11. Ефект на данъчно законодателство

Емитентът предупреждава, 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.

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.

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, от нейни органи и/или организации, от 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 относимите 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 законодателството и 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 БФБ, 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 от 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 от 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 от ЗКПО).

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

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 от ЗДДФЛ и чл. 194, ал. 1, във вр. чл. 200, ал. 1 от 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 от 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 от ЗКПО).

Доходите от дивиденди, разпределяни в полза на 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 от 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 от 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.

Спогодби за избягване на двойно данъчно облагане

В случаите, когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е реализирало доход в България, има сключена Спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби се прилагат с приоритет пред българското вътрешно законодателство. Процедурата по прилагане на СИДДО, е подробно уредена в глава XVI, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Чуждестранното лице следва да удостовери пред органа по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранното лице удостоверява, че: 1) е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО; 2) е притежател на дохода от източник в РБ; 3) не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на РБ, с които съответният доход е действително свързан; 4) са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО.

Обстоятелствата, посочени в ДОПК, се удостоверяват с официални документи, включително извлечения от публични регистри и декларации. Когато това не е възможно, са допустими и други писмени доказателства. Представят се документи, удостоверяващи вида, размера и основанията за получаване на доходите.

В случай на доходи от дивиденди от акции, издадени от публично дружество, като доказателства могат да се приложат решението на общото събрание на дружеството; купон за изплатен дивидент; извлечение от книга на акционерите, заверено от дружеството; временно удостоверение; поименно удостоверение за безналични акции; извлечение от книгата за безналични акции или друг документ, удостоверяващ вида и размера на дохода, както и размера на участието на чуждестранното лице.

При доходи от ликвидационен дял - документ, доказващ размера на направената инвестиция, краен ликвидационен баланс след удовлетворяване на кредиторите и документ, определящ разпределението на ликвидационния дял, а при разпределяне на ликвидационния дял в натура - решение на съдружниците или акционерите и документи, въз основа на които е определена пазарната цена на ликвидационния дял;

При доходи от прехвърляне на акции и търгуеми права на акции, когато не са освободени от данъчно облагане по силата на закон - документ за прехвърляне на правата и документ, доказващ продажната цена и цената на придобиване.

Чуждестранното лице подава искането за прилагане на СИДДО и приложените към него документи съгласно чл. 139 от ДОПК. Разпоредбите на СИДДО се прилагат само в случай, че становището на органа по приходите по подаденото искане потвърждава наличието на основания за това. В противен случай, се прилагат разпоредбите на съответния материален данъчен закон, т.е. българското данъчно законодателство. При становище за липса на основание за прилагане на СИДДО, чуждестранното лице има право да обжалва.

Когато платец начислява на чуждестранно лице доходи от източник в страната с общ размер до 500,000 лв. годишно, горепосочените обстоятелства се удостоверяват пред платеща на дохода. В този случай искане за прилагане на СИДДО пред органа по приходите не се подава.

Валутно законодателство

Валутният закон установява законовия режим за сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания и вноса и износа на български лева и чуждестранна валута. Приложими по отношение износа и вноса на пари в наличност са Разпоредбите на Регламент (ЕО) 1889/2005 г. на Европейския парламент и на Съвета, Валутният закон и Наредба № Н-1 от 01.02.2012 г. за пренасянето през границата на страната на парични средства, благородни метали, скъпоценни камъни и изделия със и от тях и водене на митнически регистри по чл. 10а от Валутния закон, издадена от министъра на финансите. Изложеното по-долу представя тези аспекти на законовия режим, които са относими към чуждестранни лица, които инвестират в акции. Съгласно разпоредбите на Регламент (ЕО) 1889/2005 г., българските и чуждестранни физически лица могат да внасят или изнасят парични средства на стойност до 10 000 евро или тяхната равностойност в друга валута свободно, без писмено деклариране пред митническите органи. Вносът и износът от местни и чужди лица на парични средства на стойност 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в друга валута следва да се декларира пред митническите власти. Пренасянето на парични средства на стойност 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в друга валута през границата на страната за или от държава – членка на Европейския съюз се декларира при поискване от митническите власти. Декларацията съдържа данни за собственика на сумата и получателя, размера и вида, произхода и целта и вида на сделката и маршрута. Освен това за лица, изнасящи в брой суми над 30 000 лв. или техния еквивалент в чуждестранна валута, митническите органи изискват по служебен път информация за наличие или липса на задължения по чл. 87, ал. 11 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК) за съответното лице. Съответна декларация не е необходимо да се прави от чуждестранни лица, които изнасят в брой суми, ненадхвърлящи размера на внесени в брой суми, които са били декларирани пред митническите власти при последното влизане в страната.

Лице, което извършва презграничен превод или плащане към трета страна в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута следва да представи на доставчика на платежни услуги, извършващ превода или плащането, сведения и документи, които

удостоверяват основанието и размера на превода, както и декларация съгласно съвместна наредба на министъра на финансите и управителя на БНБ (Наредба № 28 от 18.12.2012 г. за сведенията и документите, представяни на доставчиците на платежни услуги при извършване на презгранични преводи и плащания към трета страна).

Точка 4.12. Потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС на Европейския парламент и на Съвета

Емитентът не е банкова финансова институция и поради това не попада в обхвата на Директива 2014/59/ЕС на Европейския парламент и на Съвета

Точка 4.13 Идентификационни данни и данните за контакт на предложителя и/или на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия

Не е приложимо.

РАЗДЕЛ 5. РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

Точка 5.1 Условия и прогнозен график на предлагането

Условия, статистика относно предлагането, прогнозен график и действия, необходими за подаване на заявления за предлагането.

Точка 5.1.1. Условия, на които подлежи предлагането

Условията, на които е подчинено публичното предлагане на акциите от емисията от увеличението на капитала на емитента, са нормативно регламентирани в ЗППЦК, Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор на Република България за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриване на информация, Наредба № 38 на Комисията за финансов надзор на Република България за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Правилата на „Българска фондова борса“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД.

Точка 5.1.2. Общ размер на предлагането

Предмет на публично предлагане са 5,007,422 броя обикновени акции от новата емисия по увеличение на капитала на Дружеството. Всички 5,007,422 броя акции се предлагат на инвеститорите за записване.

Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 1,000,000 акции с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност от 1.20 лв. на акция, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции.

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

Предлаганите акции са с номинална стойност от 1 (един) лев и емисионна стойност 1.20 лева.

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. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право.

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 основно на БФБ. Емитентът не възнамерява да предприема действия по допускане до търговия на емисии капиталови инструменти на други пазари освен БФБ.

Точка 5.1.3. Период на предлагането

Условията, на които е подчинено публичното предлагане на акциите от емисията от увеличението на капитала на емитента, са нормативно регламентирани в ЗППЦК, Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор на Република България за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриване на информация, Наредба № 38 на Комисията за финансов надзор на Република България за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Правилата на БФБ 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. 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 5 работни дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 89т, ал. 1. ЗППЦК.

В срок до два работни дни от изтичането на горния срок, централният депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа, открива сметки за права на лицата по изречение първо въз основа на данните от книгата на акционерите. Централният депозитар на ценни книжа предоставя информацията по реда на чл. 127, ал. 2 на централния регистър на ценни книжа.

Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право. Едно право дават възможност за записване на 1 (една) нова акция. След издаването на правата всяко лице може да придобие права в периода за тяхното прехвърляне/търговия и при провеждането на явния аукцион; всяко упражнено дава възможност за записване на една нова акции, по емисионна стойност 1.20 лева всяка. Всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права. Правата се прехвърлят в срока за прехвърляне, определен по-долу в настоящия документ.

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, Управителният съвет на емитента 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. 89т, ал. 2 от ЗППЦК съобщението за публичното предлагане се публикува на интернет страницата на емитента или предложителя, когато ценните книжа са предложени от него, и на инвестиционните посредници, участващи в предлагането, най-малко 7 дни преди началния срок на подписката или началото на продажбата.

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 упражняват, като запишат акции срещу тях в рамките на определените срокове. 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, 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-долу. 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.

Съгласно чл. 112б, ал. 5 ЗППЦК, началото на срока за записване на акции съвпада с началото на срока за прехвърляне на правата. Срокът за записване на акции изтича най-малко 5 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Съгласно чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК срокът за прехвърляне на правата не може да бъде по-кратък от 5 работни дни.. 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.

Прехвърлянето на правата посредством тяхната покупко-продажба (търговията с права) се извършва на БФБ АД, 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 най-късно 5 работни дни след датата на публикуване на съобщението

по чл. 89т, ал. 1. ЗППЦК, и лица, които са закупили права чрез сделка за покупка на БФБ АД.

Условия и ред за записване на акциите, включително условия за попълване на формуляри и представяне на документи от инвеститорите

I. Физически лица:

- Съгласно чл. 122, ал. 2, точки 1 до 4 от Наредба № 38 на Комисията за финансов надзор на Република България за изискванията към дейността на инвестиционните посредници - уникалният клиентски номер; трите имена, ЕГН, местожителство и адрес, а ако клиентът е чуждестранно лице – аналогични идентификационни данни; данни за категоризацията на клиента като професионален, непрофесионален или приемлива насрещна страна; идентификационни данни за представителя или пълномощника на клиента;
- Други данни, свързани с тяхната идентификация, които инвестиционният посредник е длъжен да събира и съхранява съгласно изискванията на Закона за мерките срещу изпирането на пари и правилника за прилагането му, съгласно чл. 122, ал. 2, точка 5 от Наредба № 38 на Комисията за финансов надзор на Република България за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.
- 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, специфично приложими към определената емисия финансови инструменти, за които се отнася поръчката, съгласно приложимото национално законодателство на емитента, или национално законодателство на подаващото поръчката лице, ако такива са предвидени;
- подпис на лицето, което подава заявката.

II. Юридически лица:

- Съгласно чл. 122, ал. 2, точки 1 до 4 от Наредба № 38 на Комисията за финансов надзор на Република България за изискванията към дейността на инвестиционните посредници - уникалният клиентски номер; наименование, ЕИК, седалище и адрес на клиента, а ако клиентът е чуждестранно лице – аналогични идентификационни данни; данни за категоризацията на клиента като професионален, непрофесионален или приемлива насрещна страна; идентификационни данни за представителя или пълномощника на клиента;
- Други данни, свързани с тяхната идентификация, които инвестиционният посредник е длъжен да събира и съхранява съгласно изискванията на Закона за мерките срещу изпирането на пари и правилника за прилагането му, съгласно чл. 122, ал. 2, точка 5 от Наредба № 38 на Комисията за финансов надзор на Република България за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.
- 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, специфично приложими към определената емисия финансови инструменти, за които се отнася поръчката, съгласно приложимото национално законодателство на емитента, или национално законодателство на подаващото поръчката лице, ако такива са предвидени;

- подпис на лицето, което подава заявката.

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. 59, ал. 1 от Наредба № 38 на Комисията за финансов надзор на Република България за изискванията към дейността на инвестиционните посредници 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 Комисията за финансов надзор на Република България за изискванията към дейността на инвестиционните посредници. 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.

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.

Съгласно чл. 112б, ал. 7 ЗППЦК, на втория работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата публичното дружество предлага чрез инвестиционния посредник по чл. 112б, ал. 1 на регулирания пазар за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане на срока за прехвърляне на правата..

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 емитента 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.

Таблица № 31: Очакван график на предлагането

Дата на публикуване на Проспекта	10.08.2021
Дата на оповестяване на съобщението за публичното предлагане по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК на Интернет страниците на емитента и на упълномощения инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз” АД	12.08.2021
Начало на търговията с права на БФБ и на записването на новите акции	19.08.2021
Последен ден на търговията с права на БФБ	24.08.2021
Изтичане на периода за прехвърлянето на правата	26.08.2021
Служебен аукцион на БФБ за продажба на неупражнените права	30.08.2021
Крайна дата за записване на акции	02.09.2021
Регистрация на емисията нови акции и увеличението на капитала в Търговския регистър	17.09.2021
Регистриране на новите акции по сметки на инвеститорите в Централния Депозитар	04.10.2021
Начало на търговията с новите акции на БФБ	18.10.2021
Начало на търговията с новите акции на MTF Sofia	22.10.2021

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

Съгласно чл. 89л. Когато емитентът или предложителят извършва подписка за публично предлагане на ценни книжа по чл. 89д, той може да удължи еднократно срока с до 60 дни, като внесе съответните поправки в проспекта и уведоми КФН. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката. Емитентът или предложителят незабавно публикува информация за удължаването на срока на интернет страницата си, когато ценните книжа са предложени от него, и уведомява КФН и инвестиционните посредници, участващи в предлагането, за удължаването на срока. В качеството си на обслужващ увеличението ИП, ИП София Интернешънъл Секюритиз АД след уведомяването незабавно обявява на интернет страниците си удължаването на срока.

ВЪЗМОЖНОСТ ЗА ПРЕДСРОЧНО ПРИКЛЮЧВАНЕ НА ПОДПИСКАТА

Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на подписката, Дружеството уведомява КФН в срок 7 (седем) работни дни (чл. 89л, ал. 3 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.

Точка 5.1.4. Кога и при какви обстоятелства предлагането може да бъде отменено или временно преустановено

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 одобрение на проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговията на регулиран пазар, Дружеството е длъжно без излишно забавяне 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 Регламент (ЕС) 2017/1129, ЗППЦК и актовете по прилагането им. В този случай КФН може да спре окончателно публичното предлагане по реда на чл. 212а¹ 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 (ЗПМПЗФИ). Публичното предлагане може да бъде отменено или спряно след започване на търговията от „Българска фондова борса“ АД по реда на чл. 181 от ЗПФИ.

Точка 5.1.5. Възможности за намаляване на записванията

Броят на предлаганите акции няма да бъде променян. Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на Съвета на директорите на емитента 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, без да бъдат изпълнени предвидените в проспекта условия, или в търговския регистър не е вписано увеличението на капитала, Емитентът уведомява КФН по реда на чл. 89м, ал. 4 от ЗППЦК. Емитентът е длъжен в деня на съобщението по чл. 89л, ал. 3 от ЗППЦК 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. Внесените суми, заедно с начислените от банката лихви, ще бъдат възстановени на инвеститорите в срок от 30 дни от уведомлението по чл. 89л, ал. 3 от ЗППЦК чрез превод по посочена от тях банкова сметка или в брой на адреса на банката.

Точка 5.1.6. Подробна информация за минималната и/или максималната сума на заявлението

Всеки акционер може да заяви за записване не по-малко от 1 (една) нова акция и не повече нови акции от броя притежавани понастоящем от него права.

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

Точка 5.1.7. Период, през който заявлението може да бъде оттеглено

Не се предвижда възможност за оттегляне на заявление за записване на акции.

Инвеститорът не може да оттегли заявката си. Той може да се откаже от записаните акции по реда и при условията на чл. 89с, ал. 4 във връзка с ал. 2 от ЗППЦК.

Точка 5.1.8. Метод и срокове за заплащане и за доставка на ценните книжа

Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на емитента, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 89т, 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.

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 вноска). 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.

Точка 5.1.9. Резултати от предлагането

Емитентът 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 разкриване 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 Дружеството, последното уведомява КФН в 7 (седем)-дневен срок от постановяването на отказа.

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

Във връзка с разпоредбите чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК и във връзка с решението на Съвета на директорите на Дружеството за увеличение на капитала, право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 5 работни дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК. В срок до два работни дни от изтичането на срока 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. Едно право дава възможност за записване на 1 (една) нова акция. 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 втория работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата, емитентът 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.

Точка 5.2. План на разпространение и разпределение

Точка 5.2.1. Категории потенциални инвеститори

Ценните книжа се предлагат при условията на публично предлагане. Няма ограничение по отношение на категориите инвеститори, за които е допустимо придобиване на ценните книжа, доколкото те отговарят на изискванията за некомплексен финансов инструмент, съгласно действащото законодателство в ЕС.

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 упражняват, като запишат акции срещу тях в рамките на определените срокове.

Точка 5.2.2. Участие на основните акционери, членовете на управителните, надзорните или административните органи на емитента в записването, и намерения за придобиване на дял над 5% от инвеститори

Доколкото е известно на емитента, членовете на управителните, надзорните или административните органи на емитента не възнамеряват да се включат в записването и никое лице не възнамерява да запише повече от 5% от предлагането. На емитента не е известно намерението на основните акционери да участват или да не участват в увеличението на капитала.

Точка 5.2.3. Оповестяване на предварителното разпределение

Не се допуска разделяне по на траншове на предлагането, включително институционални траншове, траншове за непрофесионални клиенти и траншове за наетите лица на емитента и всякакви други траншове.

Не се предвижда отделно разпределение за клиенти на дребно и за заети лица на емитента.

Не се допуска преференциално третиране за определени категории инвеститори или определени преференциално третирани групи (включително програми за приятели и семейства) при разпределението.

Не се допуска различно третиране на записванията или поръчките за участие в разпределението на база на това от коя или чрез коя фирма са направени.

Няма минимум, заделен за целево разпределение на физически лица.

Не се допускат съставни подписки.

Точка 5.2.4 Процес за уведомяване на заявителите за сумата на разпределените им ценни книжа

Емитентът и ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД не възнамеряват да извършват предварително разпределение и съответно не се предвижда процес за уведомяване на кандидатите за разпределяната сума.

Точка 5.3. Цена

Точка 5.3.1. Цена, на която се предлагат ценните книжа и разходи за записващите лица

Процедурата по записване не предполага разходи и такси, които да се начисляват на лицата, записали или закупили ценните книжа. Инвеститори, които не са акционери, могат да участват в увеличението на капитала на емитента единствено чрез закупуване на необходимите права през лицензиран инвестиционен посредник, което предполага следните приблизителни разходи, представени с индикативен пример за 1,000 (хиляда) акции:

Тип разход	Обичаен размер	ПРИМЕР: Очакван размер в лева при придобиване на 1,000 акции*	Очакван размер за емисията за 1 акция в лева*
Разходи за сключване на брокерски договор, в случай, че клиентът няма сключен такъв	В България обичайно няма. При чуждестранни брокери за чуждестранен клиент може да достигнат до 250 долара	0.00	0.00
Разходи за подаване на поръчка за закупуване на права	Обичайно няма, при някои чуждестранни брокери за неликвидни пазари в ЕС може да достигне 1% от размера на поръчката, при минимум 10 евро	0.00	0.00
Цена на правата	Варира от 0.001 лева до разликата между пазарната цена на една акция и цената на която се предлага една акция от увеличението	100.00	0.10
Разход по заплащане на цената на правата чрез банков превод	Варира според търговската банка или ИП - обичаен размер за левови разплащания през БИСЕРА - 1.20, през РИНГС - 12 лева	1.20	0.00
Разход по материализиране на правата в акции	Няма	0.00	0.00
Разход по заплащане на цената на придобитите акции чрез банков превод	Варира според търговската банка или ИП - обичаен размер за левови разплащания през БИСЕРА - 1.20, през РИНГС - 12 лева	1.20	0.00
Разход по изпълнение на поръчката за записване на права и придобиване на акции	Варира от 0.3% до 2%, като някои ИП имат приложими минимума между 1 и 10 лева	12.60	0.01
Очакван общ размер		115.00	0.115
<p>* Тази таблица е индикативна и не следва да се приема като показателна за окончателните разходи на Инвеститор!</p> <p>Разходът за една акция зависи в значителна степен от броя придобивани финансови инструменти. При придобиване на малък брой (под 10) финансови инструменти, приложимите минимума по банкови преводи и за изпълнение на клиентски нареждания могат до доведат до разход по придобиването, който надхвърли пазарната цена на финансовите инструменти.</p>			

В изпълнение на изискванията на чл. 17 от Регламент (ЕС) 2017/1129, емитентът декларира, че емисионната цена е определена както следва:

а) цената да позволи настоящи миноритарни акционери да запишат акции от увеличението и да упражнят правото си да запазят дела си в капитала на дружеството след увеличението на капитала (право да не бъдат размити), поради което емисионната стойност **не превишава пазарната цена на акциите** (емисионната стойност от 1.20 лева на акция е по-ниска от **1.25 лева** цена на затваряне към датата на внасяне на Проспекта за одобрение от Комисията по финансов надзор:

BaSE

MARKET

english |

BULGARIAN STOCK EXCHANGE

SOFIA

За БФБ

За BaSE Market

Регулативна база

Емитенти

Търговия

Продукти и услуги

Начало >> Търговия >> Данни за търговията >> Данни за емитента и емисията

Риъл Буленд АД-София

Данни за емитента

Пазарна информация

Изберете емисия:

RBL

Данни за емисията

Борсов код

ISIN код на емисията

Вид ценни книжа

Брой ценни книжа

Номинална стойност

Валута

Дата на въвеждане на търговия

RBL

BG1100006136

акции

5 007 422

1.0000

BGN

2013-09-02

Последен дивидент

За година

Вид на дивидента

Дата на ОС

Начална дата на изплащане

Брутен дивидент

Нетен дивидент* (само за ф.л.)

Брутен дивидент / текуща цена

2019

Не раздава

24-09-2020

Текуща фаза: CLOSED

Оферти

Сделки

Резултати от последната търговска сесия

Борсов код

Обем (лотове)

Предишна затвара

Последна

Висока

Ниска

Средно-претеглена

Промяна (%)

RBL

1.2500

Източник: Българска Фондова Борса

б) цената да позволи на акционерите да съхранят текущата стойност на притежаваните инструменти, независимо дали участват в увеличението, поради което емисионната стойност **не е по-ниска от нетната стойност на активите на една акция на емитента** (емисионната стойност от 1.20 лева на акция е по-висока от нетна стойност на активите на една акция на емитента от **0.91 лева** към 31.03.2021 г. съгласно индивидуални междинни финансови отчети, отразяващи последния финансов отчет на емитента публикуван не по-рано от 90 дни преди датата на внасяне на Проспекта за одобрение от Комисията по финансов надзор.

Точка 5.3.2. Процедура за оповестяване на цената на предлагане

Цената на предлагане е оповестена в настоящия Проспект и не подлежи на изменение, договаряне или допълнително оповестяване.

Точка 5.3.3. Основа за емисионната цена

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.

Точка 5.3.4. Съществено разминаване между цена за публично предлагане и ефективна цена за определени лица

Доколкото членовете на Съвета на директорите, или свързани лица не са придобивали акции на емитента през последната година, няма значително разминаване между цената на публично предлагане и ефективната цена за членовете на Съвета на директорите, или свързани с тях лица за придобитите от тях ценни книжа по сделки през последната година.

Точка 5.4. Пласиране и поемане на емисии

Точка 5.4.1. Координатори по предлагането

Избраният да обслужва увеличението на капитала е инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Средец“, ул. „Георги С. Раковски“ № 140, ет. 4 – лицензиран инвестиционен посредник по смисъла на закона и отговарящ на изискванията на чл. 112б, ал. 1 от ЗППЦК, упълномощен от Съвета на директорите на емитента да обслужва увеличението на капитала.

ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД се е задължил да извърши необходимите действия във връзка с увеличението на капитала на Дружеството, включително като предложи, от името и за сметка на Дружеството, на акционерите на Дружеството и на институционални, и широк кръг инвеститори на територията на България, закупили права на регулирания пазар, да запишат акции от увеличението на капитала на Дружеството и заплатят емисионната им стойност.

Точка 5.4.2. Платежни агенти

Банката, в която ще се открие специалната набирателна сметка, по която ще се внася емисионната стойност на записваните акции, ще бъде посочена в Съобщението за публично предлагане по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК.

Депозитарна институция относно предлаганите акции и свързаните с тях права е „Централен депозитар“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

Точка 5.4.3. Лица, поели емисията

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.

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.

Точка 5.4.4. Споразумение за поемане

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.

РАЗДЕЛ 6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО

Точка 6.1. Пазари, до които са или ще бъдат допуснати до търговия ценните книжа

Предмет на настоящото публично предлагане са 5,007,422 бр. обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на „Риъл Булленд“ АД с номинална стойност от 1 (един) лев и емисионна стойност от 1.20 (един лев и двадесет стотинки) всяка, с ISIN BG1100006136, CFI код: ESVUFR, FISN код: RIAL BULLENDAD/SH BGN2500000

След приключване на подписката, вписване на увеличения капитал на емитента 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 на БФБ алтернативен пазар BaSE, сегмент акции с борсов код RBL и с ISIN BG1100006136 и на организираната от ИП „Капман“ АД многостранна система за търговия (МСТ) MTF-Sofia.

Не се предвижда кандидатстване за допускане до търговия на други равностойни пазари.

Точка 6.2. Пазари, на които се търгуват ценни книжа от същия клас

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 алтернативен пазар BaSE, сегмент акции с борсов код RBL и с ISIN

BG1100006136 и на организираната от ИП „Капман“ АД многостранна система за търговия (MCT) MTF-Sofia.

Точка 6.3. Паралелно записване или частно пласиране на ценни книжа от същия клас

Няма друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която да се организира едновременно с издаването на акциите, които се предлагат с настоящия документ за предлаганите акции и за които ще се иска приемане на БФБ.

Точка 6.4. Маркет мейкъри

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

Точка 6.5. Стабилизация

Не се предвиждат действия по стабилизация.

Точка 6.5.1. Декларация относно възможност за стабилизация

Не се предвиждат действия по стабилизация.

Точка 6.5.1.1. Сделки по стабилизация

Не се предвиждат действия по стабилизация.

Точка 6.5.2. Началото и краят на периода, през който може да се осъществи стабилизация

Точка 6.5.3. Управляващи стабилизацията

Не се предвиждат действия по стабилизация.

Точка 6.5.4. Отклонения в цената в резултат на стабилизация

Не се предвиждат действия по стабилизация.

Точка 6.5.5. Места, на които може да бъде предприето стабилизиране

Не се предвиждат действия по стабилизация.

Точка 6.6. Записване, превишаващо по размер подписката

Настоящото публично предлагане не допуска записване, превишаващо по размер подписката, и не допуска опция „green shoe“.

РАЗДЕЛ 7. ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА

Точка 7.1. Име и адрес на фирмата, на лицето или субекта, предлагащ за продажба ценните книжа

Акциите от увеличението на капитала на емитента 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 5-ия работен ден след оповестяване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от 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.

Точка 7.2. Брой и клас на ценните книжа, които се предлагат от всеки от продаващите държатели на ценни книжа

Акциите от увеличението на капитала на Дружеството не се предлагат за записване от държатели/собственици на ценни книжа, а се предлагат за записване от името и за сметка на Дружеството.

Точка 7.3. Продажба от основни акционери

Неприложимо.

Точка 7.4. Споразумения за задържане

Не са налице споразумения за задържане (lock-up agreements).

РАЗДЕЛ 8. РАЗХОДИ ПО ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО

Точка 8.1. Общи нетни постъпления и оценка на общите разходи по емисията/предлагането

Очакваните разходи по емисията възлизат на 18,862 лв. и са с фиксиран характер:

Таблица 32 Разходи по емисията

Разходи за външни услуги	
Фиксирано възнаграждение на упълномощения инвестиционен посредник	11,000 лв.
Плаващо възнаграждение на упълномощения инвестиционен посредник (такса за успех)	-
Разходи за такси и комисионни	
Такса за одобрение на проспект от Комисията за Финансов Надзор	5,000 лв.
Такса за присвояване на ISIN код на емисията права	72 лв.
Такса за присвояване FSIN и CFI код на емисията права	144 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	18,862 лв.

* Така посочените разходи са с прогнозен характер

РАЗДЕЛ 9. РАЗВОДНЯВАНЕ

Точка 9.1. Разводняване

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

Членовете на Управителния и Надзорния съвет 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 случай че 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. Възможно е намаляване на процентния дял от капитала на Дружеството, притежаван от акционерите, ако те не запишат полагащите им се от увеличението акции. В таблица 33 е показано такова разводняване на 1 акция, въз основа на последен публикуван междинен индивидуален отчет на емитента към 31.03.2021 г.

Таблица 33: Потенциално разводняване на дела от капитала на една акция*

При пълно записване на емисията	Акционерите не упражняват правата си
Преди увеличението на капитала	(към 31.03.2021)
Общ брой акции на емитента	5 007 422
Номинална стойност на акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на емитента (хил. лв.)	4 550
Дял от капитала на една акция преди увеличението (%)	0.0000199704%
Балансова стойност на 1 акция (лв.)	0.91
Увеличението на капитала*	
Общ брой записани акции*	5 007 422
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Емисионна стойност на една акция (лв.)	1.20
Брой записани акции на 1 стара акция*	0.00
След увеличението на капитала	
Общ брой акции на емитента след увеличението*	10 014 844
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на дружеството след увеличението (хил. лв.)	10 540
Дял от капитала на една стара акция след увеличението (%)*	0.0000099852%
Балансова стойност на една акция след увеличението (лв.)	1.05
Разводняване на стойността на 1 акция	няма
Разводняване на дела от капитала на 1 стара акция	50.00%

Източник: Неодитиран междинен индивидуален финансов отчет на емитента към 31.03.2021 г.

* Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се акции (1 нова акция на 1 притежавана акция), а продаде полагащите се права (1 право, и купувачът на съответното право записва съответната 1 нова акция, 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 0.91 лв. на акция преди увеличението до 1.05 лв. на акция след увеличението.

Когато не се запишат полагащата се 1 нова акции на всяка стара акция, и се продадат правата на явния аукцион, като купувачът ги упражни и запише 1 нова акция, и всички останали акционери запишат своите акции, делът от капитала на една акция в процентно отношение спада от 0.0000199704% на 0.0000099852% (разводняване с 50%).

Посоченият случай е хипотетичен и всеки желаещ собственик на акции в емитента 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 минимално успешно записване на предложените акции от увеличението

При минимално успешно записване на емисията	Акционерите не упражняват правата си
Преди увеличението на капитала	(към 31.03.2021)
Общ брой акции на емитента	5 007 422
Номинална стойност на акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на емитента (хил. лв.)	4 550
Дял от капитала на една акция преди увеличението (%)	0.0000199704%
Балансова стойност на 1 акция (лв.)	0.91
Увеличението на капитала*	
Общ брой записани акции*	1 000 000
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Емисионна стойност на една акция (лв.)	1.20
Брой записани акции на 1 стара акция*	0.00
След увеличението на капитала	
Общ брой акции на емитента след увеличението*	6 007 422
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на дружеството след увеличението (хил. лв.)	5 731
Дял от капитала на една стара акция след увеличението (%)*	0.0000166461%
Балансова стойност на една акция след увеличението (лв.)	0.95
Разводняване на стойността на 1 акция	няма
Разводняване на дела от капитала на 1 стара акция	16.65%

Източник: Неодитиран междинен индивидуален финансов отчет на емитента към 31.03.2021 г.

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

Вижда се, че при минимално успешно записване на предложените акции от увеличението, балансовата стойност на акция се повишава от 0.91 лв. на акция преди увеличението до 0.95 лв. на акция след увеличението. Когато бъдат записани само минимално предложените акции, делът от капитала на една акция в процентно отношение спада от 0.0000199704% на 0.0000166461% или разводняване с 16.65%).

Посоченият случай също е хипотетичен и всеки желаещ собственик на акции в емитента 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.

Точка 9.2. Разводняване в резултат на право на записване от съществуващи акционери

Таблиците по-долу представят информация относно очакваното разводняване, в случай че съществуващите акционери упражнят правата си за придобиване на акции от настоящото увеличение на капитала на емитента.

Таблица 35: Разводняване на стойността на акциите (при записани всички акции от увеличението)

При пълно записване на емисията	Всички акционери упражняват правата
Преди увеличението на капитала	(към 31.03.2021)
Обща сума на активите (хил. лв.)	4 594
Общо задължения (хил. лв.)	44
Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.)	4 550
Брой акции в обращение	5 007 422
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на една акция преди увеличението (лв.)	0.91
Увеличението на капитала	
Брой нови акции	5 007 422
Номинал (лв.)	1.00
Емисионна стойност на акция (лв.)	1.20
Увеличение на капитала (лв.) - брутен размер	6 008 906.40
(разходи по емисията)	18 862.00
Увеличение на капитала (лв.) - нетен размер	5 990 044.40
След увеличението на капитала	
Брой акции след увеличението	10 014 844
Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.)	10 540
Балансова стойност на една акция след увеличението (лв.)	1.05
Разводняване на 1 акция	няма

Източник: Неодитиран междинен индивидуален финансов отчет на емитента към 31.03.2021 г.

Към 31.03.2021 г. балансовата стойност на нетните активи на емитента е 4,550 хил. лв., разпределени в 5,007,422 акции. Съответно нетната балансова стойност на акция е 0.91 лв.

При записване на всички акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 5,990,044.40 лв. (5,007,422 нови акции по 1.20 лв., намалено с разходите по емисията от 18,862 лв.) до 10,540 хил. лв., а броят на акциите ще достигне 10,014,844 акции. Новата нетна балансова стойност на акция ще бъде равна на 1.05 лв. В случая няма разводняване на стойността на една акция от 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

емитента може да запази досегашния си дял в Дружеството при равностойно третиране на всички акционери.

Следващата таблица представя разводняването в случай на записване на минималния размер на настоящата емисия, а именно: записани 1,000,000 акции.

Таблица 36: Разводняване на стойността на акциите при минимално успешно записване на предложените акции от увеличението

При минимално успешно записване на емисията	Всички акционери упражняват правата
Преди увеличението на капитала	(към 31.03.2021)
Обща сума на активите (хил. лв.)	4 594
Общо задължения (хил. лв.)	44
Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.)	4 550
Брой акции в обращение	5 007 422
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на една акция преди увеличението (лв.)	0.91
Увеличението на капитала	
Брой нови акции	1 000 000
Номинал (лв.)	1.00
Емисионна стойност на акция (лв.)	1.20
Увеличение на капитала (лв.) - брутен размер	1 200 000.00
(разходи по емисията)	18 862.00
Увеличение на капитала (лв.) - нетен размер	1 181 138.00
След увеличението на капитала	
Брой акции след увеличението	6 007 422
Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.)	5 731
Балансова стойност на една акция след увеличението (лв.)	0.95
Разводняване на 1 акция	няма

Източник: Одитиран годишен индивидуален финансов отчет на емитента към 31.12.2020 г.

При минимално успешно записване на предложени акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 1,181,138 лв. (1,000,000 нови акции по 1.20 лв., намалено с разходите по емисията от 18,862) до 5,731 хил. лв., а броят на акциите ще достигне 6,007,422 акции. Новата нетна балансова стойност на акция ще е равна на 0.95 лв. В случая също няма разводняване на стойността на една акция от капитала на Дружеството.

Точка 10. Допълнителна информация

Точка 10.1. Консултанти във връзка с емисията

Няма назначени или използвани консултанти във връзка с емисията, предмет на публично предлагане с настоящия Проспект.

Точка 10.2. Друга одитирана или прегледана от регистрирани одитори информация, за която е изготвен доклад

Няма друга одитирана или прегледана от регистрирани одитори информация.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ПРОСПЕКТА

Приложение 1. ДЕКЛАРАЦИЯ от изготвящите проспекта за
законово съответствие

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

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, и

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

Декларираме, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

За „РИЪЛ БУЛЛЕНД“ АД:



Валентин Георгиев Стоилов,

Изпълнителен директор
на „РИЪЛ БУЛЛЕНД“ АД

За ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД:



Мартин Радосветов Петров,

Изпълнителен директор
„СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД



Светозар Светозаров Абрашев,

Прокурист
„СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД

Приложение 2. ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК

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. **Михаела Бориславова Михова** – член на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД;
4. **Мария Кирилова Николова** – Съставител на финансовите отчети на „Риъл Булленд“ АД.

Декларираме, че доколкото ни е известно, съдържащата се в Проспекта информация е пълна и вярна.



Валентин Георгиев Стоилов

Пеци Дечев Пецев

Михаела Бориславова Михова

Мария Кирилова Николова

Приложение 3. ДЕКЛАРАЦИЯ от Регистриран Одитор по чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК

Долуподписаната **Снежана Александрова Башева**, дипломиран експерт-счетоводител, с рег. № 0507 в ИДЕС, в качеството си на регистриран одитор в одиторско дружество „БУЛ ОДИТ“ ООД, ключов одитор, отговорен и извършил одита на годишните финансови отчети за 2020 г на „Риъл Булленд“ АД,

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 одитирани финансовите отчети на „Риъл Булленд“ АД за 2020 година е вярна и пълна.



Снежана Александрова Башева

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 89д, ал. 6 във връзка с ал.3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа от регистрирания одитор на „Риъл Булленд“ АД

Долуподписаната, д-р Мариана Петрова Михайлова, в качеството си на управител на одиторско дружество „РСМ БГ“ ООД, което извърши одит на финансовите отчети на „Риъл Булленд“ АД, гр. София за 2018 г. и 2019 г. и в качеството си на регистриран одитор № 0203 в одиторско дружество „РСМ БГ“ ООД, гр. София, отговорен за заверката на одитираните от „РСМ БГ“ ООД финансови отчети на „Риъл Булленд“ АД, гр. София за 2018 г. и 2019 г.,

декларирам, че

доколкото ми е известно, съдържащата се в Проспекта за публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на акции, издадени от „Риъл Булленд“ АД с дата 13.07.2021 г., информация, извлечена от посочените в Проспекта и одитирани от „РСМ БГ“ ООД финансови отчети на „Риъл Булленд“ АД за 2018 г. и 2019 г., е вярна и пълна.

13.07.2021 г.

гр. София



ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 100о, ал.4, т.3 от ЗППЦК

Долуподписаната,

Мария Кирилова Николова – Главен счетоводител на „Риъл Булленд“ АД

ДЕКЛАРИРАМ, че доколкото ми е известно:

1. финансовият отчет към 31.03.2021 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на „Риъл Булленд“ АД;

2. междинният доклад за дейността на „Риъл Булленд“ АД към 31.03.2021 г., съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал.4, т. 2 от ЗППЦК;

Декларатор:



Мария Николова

/ Главен счетоводител/

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаната,

Мария Кирилова Николова – Главен счетоводител на „Риъл Булленд“ АД

ДЕКЛАРИРАМ, че доколкото ми е известно, съдържащата се в настоящия Проспект за публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на акции, издадени от „Риъл Булленд“ АД, финансова информация за Дружеството към **31.05.2021 г., е вярна и пълна.**

13.07.2021 г.

Декларатор:

Мария Николова
/ Главен счетоводител/

ПРОТОКОЛ № 67
ОТ ЗАСЕДАНИЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
РИЪЛ БУЛЛЕНД АД

На 13.07.2021 г., в гр. София, район р-н Лозенец, площад Йоан Павел Втори №1, Офис център България 2000, ет. 1, ап. ОФИС 1, бе проведено заседание на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД.

На заседанието присъстваха лично следните членове на Съвета на директорите:

1. Пеци Дечев Пецев – председател на Съвета на директорите
2. Михаела Бориславова Михова – член на Съвета на директорите
3. Валентин Георгиев Стоилов – Изпълнителен Директор и член на Съвета на директорите

Присъстващите членове на Съвета на директорите на дружеството единодушно констатираха, че са изпълнени изискванията на чл. 35, ал. 8 от Устава на дружеството за кворум, с оглед на което Съветът на директорите може да заседава и приема валидни решения. Няма възражения относно свикването и дневния ред на заседанието.

Заседанието се проведе при следния дневен ред:

- I. Одобряване на Коригиран Проспект за публично предлагане на капиталови ценни книжа във връзка с решение за увеличение на капитала на „Риъл Булленд“ АД.

След направените обсъждания бяха гласувани следните

РЕШЕНИЯ:

1. По т. I от дневния ред:

Съветът на директорите реши единодушно:

Одобрява изготвеният от ИП София Интернешънъл Секюритиз АД Коригиран Проспект за публично предлагане на капиталови ценни книжа във връзка с решение за увеличение на капитала на „Риъл Булленд“ АД и възлага на ИП София Интернешънъл Секюритиз АД внасяне на Проспекта за одобрение от Комисията за Финансов Надзор.

Резултати от гласуването:

Пеци Дечев Пецев: ЗА
Михаела Бориславова Михова: ЗА
Валентин Георгиев Стоилов: ЗА

Поради изчерпване на дневния ред заседанието на Съвета на директорите беше закрито.

Настоящият протокол се състави в два еднообразни екземпляра.

Съвет на директорите:


/Пеци Пецев/


/Михаела Михова/


/Валентин Стоилов/