

Годишен доклад за дейността

"Риъл Булленд" АД е акционерно дружество, учредено по реда на чл. 163 от Търговския закон на 07.02.2013 г., вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 202442058. Дружеството е **публично** по смисъла на чл.110 от ЗППЦК и е вписано в регистъра на КФН с Решение № 650-ПД от 15.08.2013 г.

Седалище и адрес на управление - Република България, - гр.София - 1164, район „Лозенец“ площад Йоан Павел Втори №1, офис център България 2000, ет.1

Правна форма - Акционерно дружество

Законодателство, според което емитентът упражнява дейността си – българско

Държава на регистрация – Република България

Телефон – +359 888 906450

Електронен адрес (e-mail) – office@realbulland.eu

Електронна страница в Интернет (web-site) - <http://www.realbulland.eu>

Инвестиционна стратегия и цели на дружеството:

- 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.

1. Инвестиционна дейност през 01.01.2020г – 31.12.2020 г. покупки и продажби на недвижими имоти.

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

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.**

През месец ноември 2020г. „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 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 с обща балансова стойност 2 907 хил. лв.:**

- **619 дка** земеделски земи придобити до 31.12.2018 г. с обща балансова стойност **581 хил.лв.**

Придобити инвестиционни имоти земеделски земи през 2019г. – 718 дка с обща балансова стойност 824 хил. лв.:

- **179 дка** земеделски земи в землището на с.Крушево, общ. Севлиево, обл. Габрово, с обща покупна стойност от **68 хил. лв.**
- **496 дка** земеделски земи в землищата на с. Тамарино, с.Челник с.Тенево, с.Крумово и с.Маломир, находящи се в общ. Стралджа и общ. Тунджа в обл. Ямбол, придобити за обща покупна стойност в размер на **642 хил. лв.**, разпределени както следва:
- **43 дка** - земеделски земи в землището на с.Богданово, общ. Нова Загора, обл.Сливен на обща стойност **49 хил. лв.**

Придобити инвестиционни имоти земеделски земи през 2020г. – 1 214 дка с обща балансова стойност 1 502 хил. лв.:

- **486 дка** земеделски земи в землищата на: с.Атолово, с.Войника, с. Джинот, с. Леярово, с.Люлин, с. Маленово, с. Недялско, с. Палаузово, гр. Стралджа, **общ. Стралджа, обл.Ямбол** за обща покупна стойност **680 хил. лв.**
- **187 дка** земеделски земи в землищата на: с. Веселиново, с. Генерал Тошево, с.Голям Манастир, с. Гълъбинци, с. Генерал Инзово, с. Правдино, с. Хаджидимитрово, с. Бояджик, **общ.Тунджа, обл.Ямбол** за обща покупна стойност **274 хил. лв.**
- **442 дка** земеделски земи в землищата на:с. Воден, с. Голямо Крушево, с. Денница, с. Дъбово, с. Оман, с. Попово, с. Ситово, с. Стефан Караджово, **общ.Болярово, обл.Ямбол** за обща покупна стойност **493 хил. лв.**
- **99 дка** земеделски земи в землищата на с. Жребино и с. Трънково, общ.Елхово, обл.Ямбол за обща покупна стойност **128 хил. лв.**

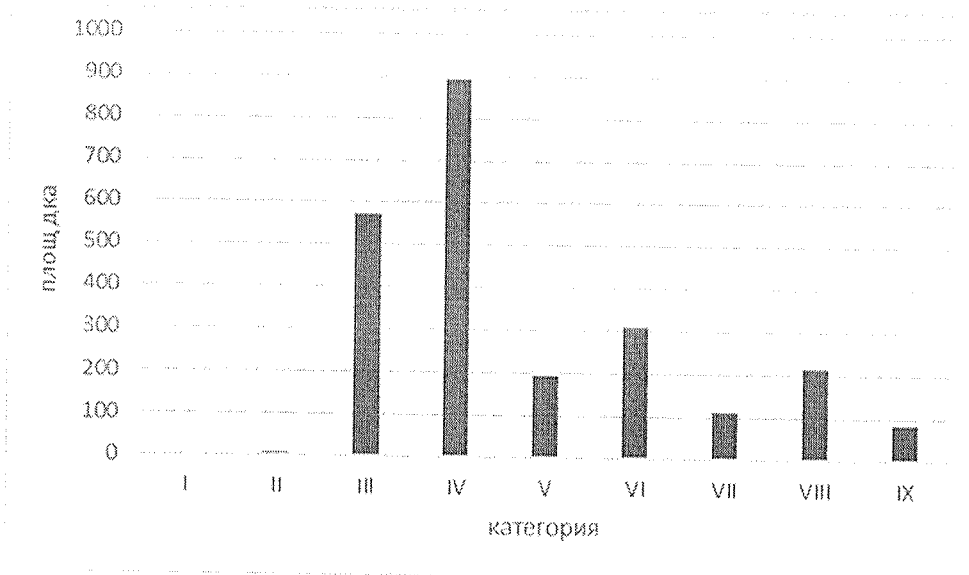
➤ **земеделска земя с начин на трайно ползване Стопански двор, ведно с дърводелска работилница и ярмомелка с площ 278 кв. м - 52 хил. лв.**

➤ **Магазин находящ се в к.к. Златни пясъци, гр. Варна, общ. Варна, обл. Варненска с площ 50,66 кв. м. – 522 хил. лв.**

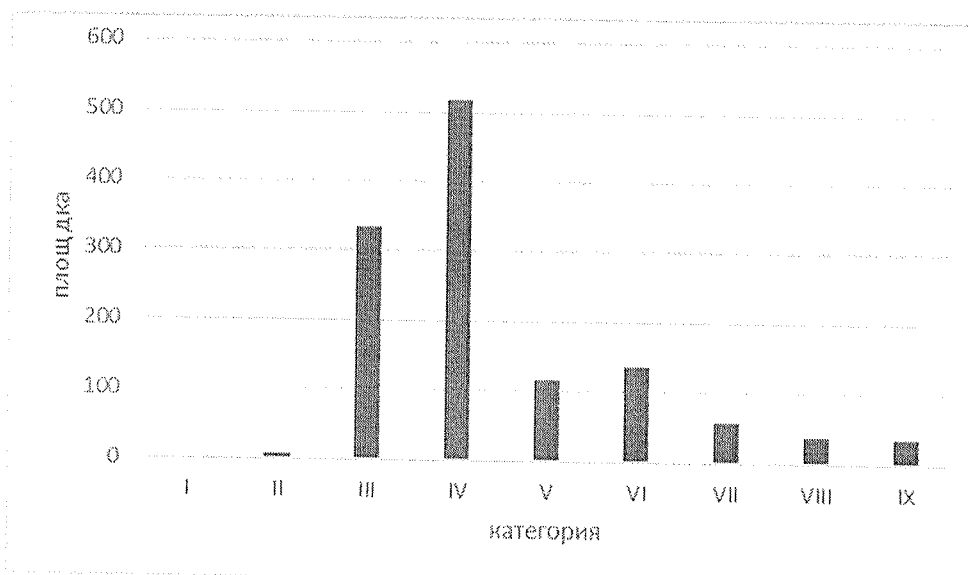
- **поземлен имот ведно с жилищна сграда – еднофамилна, находяща се в гр.Костинброд, общ.Костинброд, обл. София с площ 400 кв.м. – 206 хил. лв.**

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

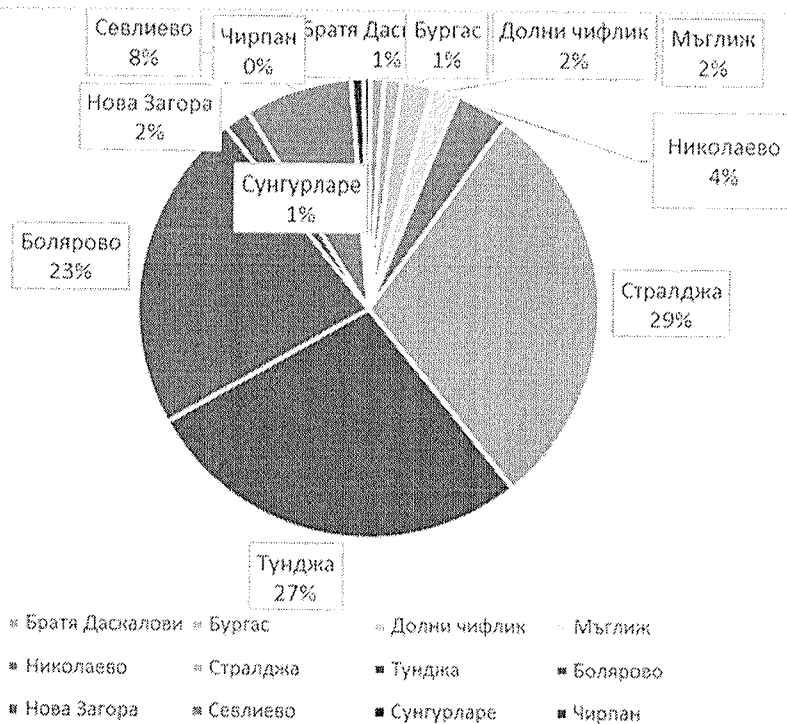
Разпределение на секюритизираните от „Риъл Булленд“ АД земеделски земи по категории към 31.12.2020 г.



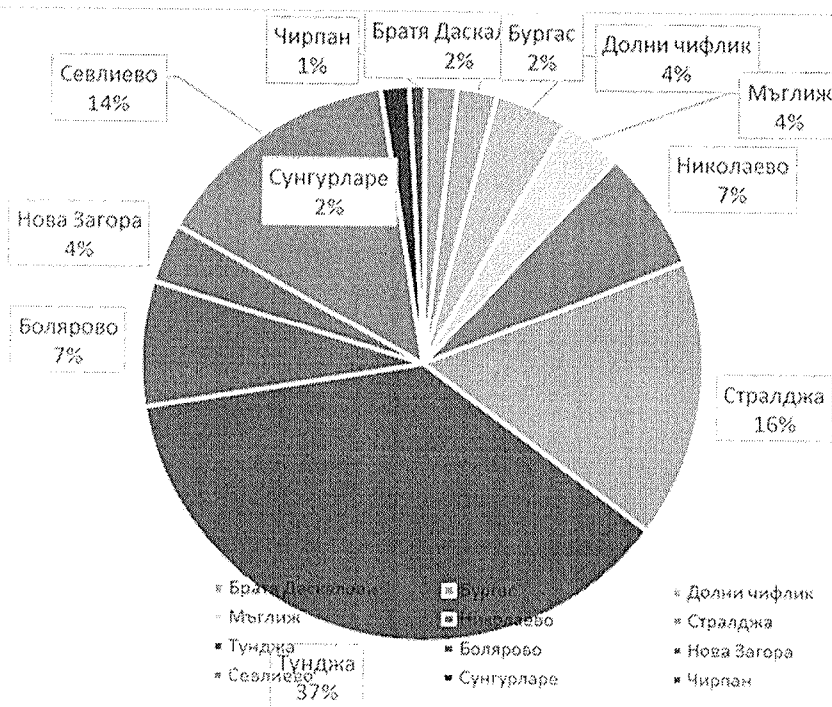
Разпределение на секюритизираните от „Риъл Булленд“ АД земеделски земи по категории към 31.12.2019 г.



Разпределение на секюритизираните от „Риъл Булленд“ АД земеделски земи по общини към 31.12.2020 г.



Разпределение на секюритизираните от „Риъл Булленд“ АД земеделски земи по общини към 31.12.2019 г.



2. Промени в капитала на дружеството

Съгласно проведено заседание на Съвета на директорите на "Риъл Булленд" АД от 19 ноември 2014 г. е прието решение за увеличение капитала на дружеството от 500 000 лв. на 2 500 000 лв. С решение № 180-Е от 17.03.2015 г на Комисията за финансов надзор е потвърден Проспект за публично предлагане чрез издаване на нови 2 000 000 броя обикновени, поименни, безналични свободнопрехвърляеми акции. С решение № 266-Е от 7 април 2015 г на Комисията за финансов надзор е потвърдено Допълнение към Проспект за публично предлагане на акции. След успешно увеличение на капитала, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 10 юни 2015 г., актуалният размер на капитала на дружеството е в размер на 2 500 хил. лева, разпределен в 2 500 000 броя акции. Акциите са обикновени, безналични, всяка една с право на глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната им стойност. Всички издадени от "Риъл Булленд" АД акции се търгуват на "БФБ-София" АД. - Основен пазар BSE, сегмент акции „Standard” с босов код RBL.

На заседание на Съветът на директорите от 24.06.2019 г. е взето решение за увеличение на капитала на „Риъл Булленд“ АД от 2 500 000 лева 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 и емисионна стойност от 1 лев за акция.

С решение № 206-Е от 12.03.2020 г., на Комисията за финансов надзор е потвърден Проспект за първично публично предлагане чрез издаване на 5 000 000 (пет милиона) броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции с право на един глас, право на дивидент и ликвидационен дял всяка от новата емисия. Капиталът ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 1,000,000 (един милион) акции с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност 1 (един) лев всяка една, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции.

С решение № 206-Е от 12.03.2020 г на Комисията за финансов надзор е потвърден Проспект за публично предлагане чрез издаване на нови 2 507 422 броя обикновени, поименни, безналични свободнопрехвърляеми акции. Увеличението на капитала е вписано на 10.06.2020 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията от 2 500 000 лева на **5 007 422 лева**, разпределени в **5 007 422 броя акции**. Вписан е и променен Устав, актуализиран с новия размер на капитала. Акциите са обикновени, безналични, всяка една с право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната им стойност.

Всички издадени от "Риъл Булленд" АД 5 007 422 броя акции се търгуват на "БФБ-София" АД. Основен пазар BSE, Сегмент акции „Standard” с борсов код RBL.

3. Анализ на икономическото състояние, което представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено.

Приходи, разходи и финансови резултати от дейността към 31.12.2020 година

Основната част от приходите на дружеството за периода 01.01.2020 г.- 31.12.2020 г. са:

- приходите от наеми в размер на **16 хил. лв.**,
- приходи от наем на инвестиционни имоти – **3 хил.лв.**,

- приходи от аренды на инвестиционни имоти – **37 хил. лв.**
- печалба от промяна на справедливата стойност на инвестиционни имоти – **43 хил. лв.**

Общият размер на приходите на дружеството към 31.12.2020 г. е 56 хил. лева.
Общият размер на разходите на дружеството към 31.12.2020г. е 189 хил. лева.

Разходите за персонала са в размер на **126 хил. лв.**, разходи за материали и външни услуги в размер на **54 хил. лв.**, които включват:

- разходи за материали – 1 хил. лв.
- разходите за наем - 23 хил. лв.,
- разходи за правни и консултантски услуги – 5 хил. лв.,
- разходи за одит - 4 хил. лв.,
- разходи за такси БФБ, КФН, Централен депозитар.- 5 хил. лв.,
- разходи свързани с увеличение на капитала – 8 хил. лв
- други разходи – 8 хил. лв.

Разходите за амортизация на имоти, машини и оборудване са в размер на **1 хил.лв.**
Другите разходи в размер на **7 хил. лв.** включват разходи за местни данъци и такси и др. Другите финансови разходи са в размер на **1 хил. лв.**

АНАЛИЗ НА ИКОНОМИЧЕСКОТО СЪСТОЯНИЕ

Структура на приходите и разходите

Наименование	Отчет 31.12.2020 хил. лв.	Дял в %	Отчет 31.12.2019 хил. лв.	Дял в %
Нетни приходи от продажби и други приходи	56	100	50	100
Финансови приходи	-	-	-	-
Приходи общо:	56	100	50	100

Наименование	Отчет 31.12.2020 хил. лв.	Дял в %	Отчет 31.12.2019 хил. лв.	Дял в %
Разходи за дейността общо	188	99.47	147	99.32
Финансови разходи	1	0.53	1	0.68
Разходи общо:	189	100	148	100
Загуби (Печалби) от промяна на справедливата стойност на инвестиционни имоти	(43)		1	
Финансов резултат преди данъци	(90)		(99)	
Финансов резултат след данъци	(90)		(99)	

Финансовият резултат към 31.12.2020 г. е загуба в размер на 90 хил. лв.

СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Показател	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Приходи от дейността (хил. лв.)	56	50
Печалба/(загуба) от дейността (хил. лв.)	(90)	(99)
Нетна печалба/(загуба) (хил. лв.)	(90)	(99)

Показател	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Сума на активите (хил. лв.)	4 645	2 187
Собствен капитал (хил. лв.)	4 599	2 182
Брой акции	5 007 422	2 500 000
Текущи активи (хил. лв.)	957	116
Текущи пасиви (хил. лв.)	46	5

Коефициентен анализ на резултатите

Показатели	Начин на изчисление	2020 г.	2019 г.
Показатели за платежоспособност			
Текуща	Тек.активи/тек. пасиви	20.80	23.20
Експресна	Тек.активи -мат.зап/тек. пасиви	20.80	23.20
за възвращаемост на капитала			
към приходи от продажби	Нетна печалба(загуба)/прих. прод.	(0.42)	(0.77)
към собств.к-л	Нетна печалба(загуба)/собствен к-л	(0.02)	(0.05)
към пасивите	Нетна печалба(загуба)/пасиви	(1.96)	(19.80)
към инвестиран капитал	Нетна печалба(загуба)/инвестиран к-л	(0.02)	(0.05)
за използване на ресурсите-обръщаемост			
На инвестиран капитал	Приходи прод./инвестиран капитал	0.05	0.06
На нетекущите активи	Приходи прод./нетекущи активи	0.05	0.06

Общият размер на активите на дружеството към 31.12.2020 г. е 4 645 хил. лв., от които 3 687 хил. лв. е стойността на инвестиционните имоти, паричните средства са в размер на 935 хил. лв., търговски и други вземанията – 22 хил. лв.

Придобити инвестиционни имоти през 2020 г.

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 **342 хил. лв.**

През месец ноември 2020г. „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**

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2020 г. е в размер на 4 599 хил. лв., от които основният капитал възлиза на 5 007 хил. лв, финансовият резултат от текущия период е загуба в размер на 90 хил. лв, а непокритата загуба от минали години е 318 хил. лв.

4. УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

Управлението на риска е неделима част от управленската политика на ръководството. Рискът може да се дефинира като несигурността на дадена прогноза да съвпадне с действителността под влиянието на различни фактори. Рисковете, оказващи влияние са обособени в зависимост от пораждащите ги фактори и възможността рискът да бъде елиминиран, ограничаван или не.

Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено "Риъл Булленд" АД през следващия финансов период:

4.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Систематичните рискове са тези, които действат извън емитента и оказват ключово влияние върху дейността и състоянието му. Те са свързани със състоянието на макроикономическата среда, политическата стабилност и процеси, регионалното развитие и др. Основното ограничаване и влиянието на систематичните рискове е събирането и анализирането на текущата информация, както и използването на прогнози от независими източници за състоянието на системата като цяло. Дружеството определя следните систематични рискове:

- политически риск;
- инфлационен риск;
- риск, свързан с промени в данъчните закони.

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и в частност върху възвращаемостта на инвестициите.

Макроикономическият риск се характеризира чрез основните макроикономически индикатори: брутен вътрешен продукт, валутни курсове, лихвени равнища, инфлация, бюджетен дефицит, безработица и др.

Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България.

4.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството е изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Текущо финансовите рискове се наблюдават, за да се определят адекватни цени на активите на дружеството, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Пазарен риск

Пазарният риск включва:

➤ Валутен риск

Валутният риск за дружеството е минимизиран, защото всички негови сделки са деноминирани в български лева.

➤ Ценови риск

- Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите наеми. Дружеството периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени. При отдаването под аренда и наем на имотите се стреми да сключва, както краткосрочни договори за наеми на земеделските земи, така и дългосрочни договори за аренда. Клиентите се проучват внимателно от гледна точка на надеждност при събиране на вземанията.
- Рискове при инвестирането в недвижими имоти - неблагоприятни изменения на пазарните цени.

Намаление на цените на земеделските земи или на придобитите недвижими имоти би се отразило отрицателно върху нетната стойност на активите на дружеството. В такъв случай е възможно, ако акциите на дружеството се търгуват близо до нетната стойност на една акция, цената на акциите да спадне и инвеститорите да претърпят капиталова загуба

➤ Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства (депозити) и вземания от клиенти.

Паричните средства на дружеството се предоставени в банка, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска.

По отношение на клиентите, политиката на дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо, съгласно установената политика на дружеството и при индикатори за проблем - се прави контакт със съответния клиент за определяне на мерки за лимитиране на риска от загуби.

➤ Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката

на измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях.

В таблицата по-долу е представен анализ на активите и пасивите на „Риъл Булленд“ АД по матуритетни периоди, на база на остатъчния срок от датата на баланса до датата на реализиране на актива или пасива:

31 декември 2020г.

<i>В хиляди лева</i>	До 1 месец	1-3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	Над 5 години	Без мату- ритет	Общо
АКТИВИ							
Машини и съоръжения					1		1
Инвестиционни имоти	-	-	-	-	-	3 687	3 687
Аванс за придобиване на нетекущи активи	-	-	-	-	-	-	-
Пари и парични еквиваленти	923	-	12	-	-	-	935
Търговски и други вземания			22				22
ОБЩО АКТИВИ	923	-	34	-	1	3 686	4 645
ПАСИВИ							
Задължения към доставчици	3	-	-	-	-	-	3
Данъчни задължения	3	-	-	-	-	-	3
Предплатени вземания арендатори	-	40	-	-	-	-	40
ОБЩО ПАСИВИ	5	40	-	-	-	-	46
Нетна разлика	918	(40)	34	-	1	3 686	4 599

31 декември 2019 г.

<i>В хиляди лева</i>	До 1 месец	1-3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	Над 5 години	Без мату- ритет	Общо
АКТИВИ							
Машини и съоръжения					2		2
Инвестиционни имоти	-	-	-	-	-	2 069	2 069
Пари и парични еквиваленти	82	-	12	-	-	-	94
Търговски и други вземания	-	-	22	-	-	-	22
ОБЩО АКТИВИ	82	-	34	-	2	2 069	2 187
ПАСИВИ							

Задължения към доставчици	3	-	-	-	-	-	3
Данъчни задължения и други задължения	2	-	-	-	-	-	2
ОБЩО ПАСИВИ	5	-	-	-	-	-	5

➤ Риск на лихвоносните парични потоци

Като цяло дружеството няма значителна част лихвоносни активи, с изключение на предоставени инвестиции в краткосрочни банкови депозити. Затова приходите и оперативните парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища. Паричните средства (депозити в банки) са с фиксиран лихвен процент, който се запазва непроменен до падежа на съответния депозит. Доколкото депозитите са краткосрочни, рискът от негативни промени в лихвените равнища е лимитиран.

5. Ефект на пандемията от Covid-19 върху кредитния риск, на който е изложено Дружеството

- 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. Към датата на изготвяне на настоящия отчет удължена до 30.04.2021 г.

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.

1. 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.

2. 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.

3. 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.

6. Важни събития, настъпили след датата на финансовия отчет

Съгласно чл. 112б, ал.1 от ЗППЦК, Ви уведомяваме, че с Протокол № 61 от заседание на Съвета на директорите на "Риъл Булленд" АД от 16.02.2021 год. се взе решение за увеличаване на капитала на Дружеството на основание чл. 196, ал. 1 и чл. 194, ал. 1 от Търговския закон, чл. 112 и сл. ЗППЦК и съгласно овластяването от Устава на Дружеството за увеличаване на капитала, Съветът на директорите увеличава капитала на „Риъл Булленд“ АД 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 и емисионна стойност от 1.20 лев за акция.

Увеличението на капитала ще се извърши в условията на публично предлагане на новоемитираните акции, след публикуване на потвърден от Комисията за финансов надзор проспект, изготвен в съответствие с нормативните изисквания.

Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 1 000 000 акции с номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1.20 лев всяка една, 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.

7. Вероятното бъдещо развитие на дружеството

При реализацията на инвестиционните си намерения, дружеството ще се придържа към бизнес плана, описан в потвърдения проспект за увеличение на капитала. Предвид ниските нива на лихвите по депозитите, дружеството проучва други възможности, съобразени с описаните в проспекта за инвестиране на свободните парични средства.

8. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност

Дейността на дружеството не е свързана с дейности в областта на научноизследователската и развойната дейност.

9. Информацията, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон:

9.1. броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето
Не са извършвани прехвърляния.

9.2. основанието за придобиванията, извършени през годината

Не са правени придобивания.

9.3. броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват

Дружеството не притежава собствени акции.

10. Наличието на клонове на предприятието

Дружеството няма клонове.

11. Използваните от предприятието финансови инструменти

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства (депозити) и вземания от клиенти.

Паричните средства на дружеството се предоставени в банки, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска.

По отношение на клиентите, политиката на дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо, съгласно установената политика на дружеството и при индикатори за проблем - се прави контакт със съответния клиент за определяне на мерки за лимитиране на риска от загуби.

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	31.12.2020 '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	1	4
Пари и парични еквиваленти	935	94
Балансова стойност	936	98

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до един месец.

12. Допълнителна информация:

Приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от Наредба №2

Информация относно публичното дружество „РИЪЛ БУЛЛЕНД“ АД

12.1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Дружеството издава само поименни безналични акции, които са обикновени акции с право на глас. Акциите на дружеството са неделими. Акциите на дружеството се прехвърлят свободно, според волята на собствениците им, при спазване на специфичните изисквания на действащото законодателство за разпореждане с безналични акции.

Всяка обикновена акция дава право:

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

Всички издадени от "Риъл Булленд" АД акции се търгуват на "БФБ-София" АД. Основен пазар BSE, Сегмент акции „Standard” с босов код RBL.

- Общ брой записани и заплатени акции – 5 007 422 броя;
- Номинална стойност на една акция – 1 лев;

12.2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

Няма ограничения за прехвърляне на акциите.

12.3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

31.12.2020

	Име	Брой акции	Процент от капитала	Начин на притежаване
1.	ДФ ПРОГРЕС	352 124	7.03%	Пряко
2.	ДФ СТРАТЕГИЯ	480 258	9.59%	Пряко
3.	ДФ ИНВЕСТ АКТИВ	391 830	7.82%	Пряко

4.	ДФ ЮГ МАРКЕТ МАКСИМУМ	254 850	5.09%	Пряко
5.	УПФ ТОПЛИНА	320 000	6.39%	Пряко
6.	УПФ БЪДЕЩЕ	339 734	6.78%	Пряко
7.	ППФ БЪДЕЩЕ	285 133	5.69%	Пряко
8.	БЪЛГАРСКИ ФОНД ЗА ДЯЛОВО ИНВЕСТИРАНЕ АД	549 800	10.98%	Пряко
9.	ОПОРТЮНИТИ БЪЛГАРИЯ ИНВЕСТМЪНТ АД	260 040	5.19%	Пряко
10.	УД Компас Инвест АД	881 392	17.60%	Непряко в качеството му на управляващо дружеството на чрез ДФ Стратегия, ДФ Прогрес и ДФ Евростабилност
11.	УД Инвест Фонд Мениджмънт АД	392 830	7.84%	непряко в качеството му на управляващо дружеството на чрез ДФ Инвест Класик и ДФ Инвест Актив
12.	ПОД Топлина	516 660	10.32%	непряко в качеството му на пенсионно осигурително дружество, управляващо ДПФ Топлина, ППФ Топлина, УПФ Топлина
13.	ПОД Бъдеще	745 000	14,88%	Непряко в качеството му на пенсионно осигурително дружество, управляващо ДПФ Бъдеще, ППФ Бъдеще, УПФ Бъдеще
14.	УД Актива Асет Мениджмънт АД	415 000	8,68%	Непряко в качеството му на управляващо дружество, управляващо ДФ Актива Балансиран фонд и ДФ Актива Високодоходен фонд
15.	Капман Асет Мениджмънт АД	300 000	5,99%	Непряко в качеството му на управляващо дружество, управляващо ДФ Капман Капитал и ДФ С-Микс
16.	Тренд Асет Мениджмънт АД	376 800	7,52%	Непряко в качеството му на управляващо дружество, управляващо ДФ Тренд балансиран фонд, ДФ Тренд фонд акции и ДФ Тренд фонд консервативен

31.12.2019

	Име	Брой акции	Процент от капитала	Начин на притежаване
1.	ДФ ПРОГРЕС	213 640	08.55%	Пряко
2.	ДФ СТРАТЕГИЯ	280 150	11.21%	Пряко
3.	ДФ ЮГ МАРКЕТ МАКСИМУМ	200 400	8.02%	Пряко
4.	УПФ ТОПЛИНА	160 000	6.40%	Пряко
5.	ДПФ ТОПЛИНА	143 000	5.72%	Пряко
6.	ППФ ТОПЛИНА	155 000	6.20%	Пряко
7.	ДФ Инвест Актив	350 000	14.00%	Пряко
8.	УД Компас Инвест АД	513 790	20.56%	Непряко в качеството му на управляващо дружество на

				чрез ДФ Стратегия, ДФ Прогрес и ДФ Евростабилност
9.	УД Инвест Фонд Мениджмънт АД	414 490	16.58%	непряко в качеството му на управляващо дружество на чрез ДФ Инвест Класик и ДФ Инвест Актив
10.	ПОД Топлина	458 000	18.32%	непряко в качеството му на пенсионно осигурително дружество, управляващо ДПФ Топлина, ППФ Топлина, УПФ Топлина
11.	ПОД Бъдеще	180 000	7,21%	Непряко в качеството му на пенсионно осигурително дружество, управляващо ДПФ Бъдеще, ППФ Бъдеще, УПФ Бъдеще
12.	УД Актива Асет Мениджмънт АД	220 000	8,80%	Непряко в качеството му на управляващо дружество, управляващо ДФ Актива Балансиран фонд и ДФ Актива Високодоходен фонд
13.	ЕФ Асет Мениджмънт АД	155 000	6,20%	Непряко в качеството му на управляващо дружество, управляващо ДФ ЕФ Принципал и ДФ ЕФ Ралид

12.4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Няма акционери със специални контролни права.

12.5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

Няма служители, които са акционери.

12.6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

Няма ограничения върху правата на глас.

12.7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

Няма такива споразумения.

12.8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

Назначаването и освобождаването на членовете на Съвета на директорите и извършване на изменения и допълнения в Устава се извършват с решение на Общо

събрание на акционерите при спазване на разпоредбите на Устава, ЗППЦК и Търговския закон.

12.9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството с изключение на въпросите от компетентността на Общото събрание на акционерите.

12.10. Съществени договори на дружеството, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

Няма такива договори.

12.11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Няма такива споразумения.

Приложение No 10 към чл. 32, ал. 1, т. 2, чл. 32а, ал. 2, чл. 41а, ал. 1, т. 1 от Наредба No2

Информация относно публичното дружество „РИЪЛ БУЛЛЕНД“ АД

13.1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година

Основната част от приходите на дружеството от 01.01.2020 г. до 31.12.2020 г.

- приходите от наеми в размер на **16 хил. лв.**,
- приходи от наем на инвестиционни имоти – **3 хил.лв.**,
- приходи от аренды на инвестиционни имоти – **37 хил. лв.**
- печалба от промяна на справедливата стойност на инвестиционни имоти – **43 хил. лв.**

Наименование	Отчет 31.12.2020 хил. лв.	Дял в %	Отчет 31.12.2019 хил. лв.	Дял в %
Приходи от наеми	19	36	18	36
Приходи от аренда	37	34	17	34

Други приходи	-	30	15	30
Приходи общо:	56	100	50	100

13.2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента

Всички приходи са реализирани в България. Основни наематели са Опортюнити Инвестмънт АД с приходи от наеми за 2020 г. в размер от 7 хил.лв и БФДИ АД с приходи от наеми за 2020 г. в размер на 7 хил.лв.

13.3. Информация за сключени съществени сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента

През четвъртото тримесечие на 2020г. 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.**

13.4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът е страна с посочване на стойността на сделките, и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента

През периода 01.01.2020г.- 31.12.2020 г. не са сключвани сделки със свързани лица, освен възнаграждения на ключов управленски пероснал в размер на 56 хил.лв. и осигуровки 9 хил.лв. и не са постъпвали предложения за сключване на сделки със свързани лица. Дружеството не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или такива, които съществено се отклоняват от пазарните условия.

13.5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година

Няма такива.

13.6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента

Няма такива сделки.

13.7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти)

Дружеството има инвестиции в имоти в България с балансова стойност към 31.12.2020г. в размер на 3 687 хил.лв.

13.8. Информация относно сключените от емитента, в качеството му на заемополучател, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения

Дружеството няма информация за извършени такива сделки.

13.9. Информация относно сключените от емитента, в качеството му на заемодател, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

Дружеството няма информация за извършени такива сделки.

13.10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период

От получените 2 507 хил. лв. Дружеството е инвестирало средства чрез покупка на инвестиционни имоти - земеделски земи в област Ямбол: общ. Тунджа, общ. Стралджа, общ.Болярово и общ.Елхово, като е придобило **1 214 дка.** за обща покупна стойност в размер на **1 575 хил. лв.**, включително с натрупаните разходи за нотариални такси, МДТ и такса вписване към Търговския регистър на Агенция по вписванията

13.11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати

Няма публикувани прогнози за финансовите резултати.

13.12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им

Дружеството няма задължения към финансови институции и юридически лица.

13.13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност

При реализацията на инвестиционните си намерения, дружеството ще се придържа към бизнес плана описан в потвърдения проспект за увеличение на капитала. Предвид ниските нива на лихвите по депозитите, дружеството проучва други възможности, съобразени с описаните в проспекта за инвестиране на свободните парични средства. Дружеството следи текущо състоянието на капиталовите пазари и при възможност ще емитира и привлича капитал в различни форми при най-благоприятни за дружеството условия.

13.14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента

Няма настъпили промени.

13.15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете

Продължава установената практика тримесечните и годишните отчети да се изготвят прецизно и своевременно да се изпращат в установените срокове на КФН, БФБ и обществеността. Акционерите имат възможност да се запознаят с отчетите и на интернет-страницата на дружеството. Финансовите отчети се изготвят съгласно МСФО и българското счетоводно и данъчно законодателство. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

Годишните финансови отчети подлежат на задължителен финансов одит. Одита се извършва от регистриран одитор избран от ОСА. Дружеството има одитен комитет.

13.16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година

През 2020 г. са извършени промени в органите на управление на Дружеството. С вписване на 09.01.2020 год., в Търговския регистър към Агенцията по вписванията са отразени следните промени по партидата на „Риъл Булленд“ АД:

Промени в управителните органи:

- заличен е Ивайло Димитров Иванов като Изпълнителен директор;
- дружеството се представлява от Валентин Георгиев Стоилов.

С вписване на 01.10.2020 год., в Търговския регистър към Агенцията по вписванията са отразени следните промени по партидата на „Риъл Булленд“ АД:

Промени в управителните органи:

- заличен е Ивайло Димитров Иванов като член на съвета на директорите;

Участие на членовете на съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

Валентин Георгиев Стоилов - Изпълнителен директор на „Риъл Булленд“ АД;
Вега Файненс ЕООД – едноличен собственик на капитала и управител

Пеци Дечев Пецев – Председател на СД:

Айлин Трейдинг ЕООД – едноличен собственик на капитала
Патронус ООД – Управител.

Михаела Бориславова Михова – член на СД.

МБМ Консултинг ЕООД – едноличен собственик на капитала и управител.

13.17. Информация за размера на възнагражденията, изплатени от емитента на членовете на Съвета на директорите

Членовете на Съвета на директорите са получавали възнаграждения през периода 01.01.2020 г. – 31.12.2020 г. в размер на 56 хил.лв. и начислени осигуровки в размер на 9 хил. лв.

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

13.18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите

Членове на СД	Брой притежавани акции	% от капитала
Валентин Стоилов	-	0 %
Пеци Пецев	-	0 %
Михаела Михова	-	0 %

13.19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери

На дружеството не е известна такава информация.

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

Няма информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства касаещи задължения или вземания на емитента.

14. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период

През 2020 година не са сключвани сделки със свързани лица и не са постъпвали предложения за сключване на сделки със свързани лица с изключение на възнагражденията на ключов управленски персонал. Дружеството не е сключвало

сделки, които са извън обичайната му дейност или такива, които съществено се отклоняват от пазарните условия.

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

Директор за връзки с инвеститорите на „Риъл Булленд“ АД е Милена Иванова Александрова. Адрес за кореспонденция: гр. София 1301, площад Йоан Павел Втори №1, офис център България 2000, ет.1 тел.: +359 888 906450, e-mail: office@realbulland.eu.

16. Промени в цената на акциите на дружеството

През 2020 г. сделки с акции на „Риъл Булленд“ АД са сключвани на цени в диапазона от 1,01 лева до 1,11 лева.

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

Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, която „Риъл Булленд“ АД прилага е разработена от дружеството и приета на заседание на Съвета на директорите на 25.02.2013 г. („Риъл Булленд“ АД е учреден на 7.02.2013 г.). Програмата е на разположение на акционерите на дружеството на сайта на „Риъл Булленд“ АД на адрес www.realbulland.eu. Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „Риъл Булленд“ АД е прилагана последователно и точно през 2020 г.

18. Декларация за корпоративно управление:

18.1. Информация по чл.100н, ал.8, т.1 и 2 от ЗППЦК

„Риъл Булленд“ АД спазва собствена Програма за добро корпоративно управление в нейната цялост. Програмата е достъпна на интернет-страницата (www.realbulland.eu) на дружеството в секция документи, като за всяка година е приложена към Годишния финансов отчет.

Корпоративно управление включва съвкупност от взаимоотношения между управителните органи на дружеството, акционерите и другите заинтересовани страни. То предоставя рамката, в която се поставят целите на дружеството, определят се средствата за постигането на тези цели и се следят резултатите. Доброто корпоративно управление трябва да стимулира управителните органи да преследват цели, които са в интерес на дружеството и акционерите, както и да улеснява ефикасния надзор.

Основните цели, които си поставя Програмата на „Риъл Булленд“ АД са

- защита на правата на акционерите;
- равнопоставено третиране на всички акционери;
- създаване на механизъм, осигуряващ своевременно и точно разкриване на информация по всички въпроси, свързани с дружеството, включително и финансовото положение, резултатите от дейността, собствеността и управлението на дружеството;
- ефикасен контрол върху дейността на управителните органи и тяхната отчетност пред дружеството и акционерите.

Осъществявайки дейността си през 2020 г. Съветът на директорите на „Риъл Булленд“ АД е прилагал Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление в пълния ѝ вид.

На акционерите на дружеството са гарантирани сигурни методи за регистрация на собствеността върху акциите и тяхното прехвърляне, редовно и своевременно получаване на информация, свързана с дружеството. На собствениците на акции е гарантирано участието в общото събрание на дружеството, в избора на управителни органи и разпределението на печалбата. „Риъл Булленд“ АД изготвя тримесечни и годишни финансови отчети, които се предоставят на обществеността в предвидените от закона срокове. Финансовите отчети се изготвят съгласно Международните счетоводни стандарти, като годишният отчет се заверява от независим регистриран експерт-счетоводител. В своите отчети дружеството оповестява акционерите, притежаващи над 5 на сто от капитала му. Нерегулярно се дава публичност и на всяко получено уведомление от акционер, който е преминал праг от 5% или числократно на 5. Дружеството дава публичност и на сделките сключени от членовете на Съвета на директорите и на свързаните с тях лица. „Риъл Булленд“ АД разкрива регулирана и вътрешна информация чрез информационната медия – Infostock.bg. Дружеството се управлява от тричленен Съвет на директорите. За членове на Съвета на директорите не могат да бъдат избирани лица, които към момента на избора са осъдени с влязла в сила присъда, освен ако са реабилитирани. Една трета от членовете на Съвета на директорите е независима. При избор на членове на Съвета на директорите, всеки от избраните членове предоставя декларации по ЗППЦК и ТЗ, като всички членове трябва да отговарят на изискванията за образование и професионална компетентност.

18.2. Информация по чл.100н, ал.8, т.3 ЗППЦК

Съвета на директорите упражнява контрол върху процеса на финансово отчитане на емитента. Предвид обема на дейността и размера на дружеството, вътрешният контрол и контролът на риска по отношение на финансовото отчитане се осъществяват от Одитния комитет. Текущата финансово-счетоводна дейност на дружеството е обект на периодичен контрол и анализ от страна на Одитния комитет. Утвърдена е практика за периодично обсъждане на текущите финансови резултати и прецизен анализ на възможностите за осъществяване на бъдещи инвестиционни проекти. С цел осигуряване на независима и обективна оценка на финансовите отчети, годишният одит на „Риъл Булленд“ АД се извършва от независим експерт-счетоводител. Всички финансови отчети се изготвят съгласно Международните счетоводни стандарти.

18.3. Информация по чл.100н, ал.8, т.4 ЗППЦК

А) Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;

През 2020 г. са извършени промени свързани с придобиване или продажба на акции на Дружеството, които достигат, надхвърлят или падат под една от следните граници от 10 %, 20 %, 1/3, 50 % и 2/3 от правата на глас на Дружеството за периода по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.

	Име	Брой акции	Процент от капитала	Начин на притежаване
1.	ДФ ПРОГРЕС	352 124	7.03%	Пряко
2.	ДФ СТРАТЕГИЯ	480 258	9.59%	Пряко

3.	ДФ ИНВЕСТ АКТИВ	391 830	7.82%	Пряко
4.	ДФ ЮГ МАРКЕТ МАКСИМУМ	254 850	5.09%	Пряко
5.	УПФ ТОПЛИНА	320 000	6.39%	Пряко
6.	УПФ БЪДЕЩЕ	339 734	6.78%	Пряко
7.	ППФ БЪДЕЩЕ	285 133	5.69%	Пряко
8.	БЪЛГАРСКИ ФОНД ЗА ДЯЛОВО ИНВЕСТИРАНЕ АД	549 800	10.98%	Пряко
9.	ОПОРТЮНИТИ БЪЛГАРИЯ ИНВЕСТМЪНТ АД	260 040	5.19%	Пряко
10.	УД Компас Инвест АД	881 392	17.60%	Непряко в качеството му на управляващо дружеството на чрез ДФ Стратегия, ДФ Прогрес и ДФ Евростабилност
11.	УД Инвест Фонд Мениджмънт АД	392 830	7.84%	непряко в качеството му на управляващо дружеството на чрез ДФ Инвест Класик и ДФ Инвест Актив
12.	ПОД Топлина	516 660	10.32%	непряко в качеството му на пенсионно осигурително дружество, управляващо ДПФ Топлина, ППФ Топлина, УПФ Топлина
13.	ПОД Бъдеще	745 000	14,88%	Непряко в качеството му на пенсионно осигурително дружество, управляващо ДПФ Бъдеще, ППФ Бъдеще, УПФ Бъдеще
14.	УД Актива Асет Мениджмънт АД	415 000	8,68%	Непряко в качеството му на управляващо дружество, управляващо ДФ Актива Балансиран фонд и ДФ Актива Високодоходен фонд
15.	Капман Асет Мениджмънт АД	300 000	5,99%	Непряко в качеството му на управляващо дружество, управляващо ДФ Капман Капитал и ДФ С-Микс
16.	Тренд Асет Мениджмънт АД	376 800	7,52%	Непряко в качеството му на управляващо дружество, управляващо ДФ Тренд балансиран фонд, ДФ Тренд фонд акции и ДФ Тренд фонд консервативен

Б) Няма ценни книжа със специални права на контрол;

В) Няма ограничения върху правата на глас;

Г) Смяната на членовете на Съвета на директорите и промяна в Устава се извършва единствено от Общото събрание на акционерите;

Д) Съветът на директорите има право съгласно действащия Устав (изм. с реш. на ОСА от 12.11.2018 г.) в срок до 5 (пет) години от вписване на настоящото изменение на устава в търговския регистър, може да взема решение за увеличаване на капитала на Дружеството до достигане на общ номинален размер от 50 000 000 лв. (петдесет милиона лева) чрез издаване на нови акции при условията на ЗППЦК.

18.4. Информация по чл.100н, ал.8, т.5 ЗППЦК

Дружеството има едностепенна система на управление Съвет на директорите, който се състои от трима члена. Одитният комитет на Риъл Булленд АД се състои най-малко от трима члена - физически лица и се избира от Общото събрание на акционерите.

За членове на Одитният комитет могат да се избират лица, които отговарят на изискванията на закона. Тези обстоятелства се установяват с писмена декларация, подадена до Общото събрание преди датата на избора от всяко лице, номинирано за член на одитния комитет.

Одитният комитет на Риъл Булленд АД ще изпълнява следните функции:

1. да информира Съвета на директорите за резултатите от независимия одит, като пояснява по какъв начин този одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, както и ролята на одитния комитет в този процес;
2. да извърши преглед на независимостта на външния одитор на предприятието в съответствие с изискванията на нормативната уредба и да представи оценка на съдържанието на последния годишен доклад за прозрачност, публикуван от одитора;
3. да се произнесе по договора за извършване на независим финансов одит преди сключването му;
4. да издаде препоръка за избор на регистриран одитор, който да извърши независим финансов одит на предприятието;
5. при необходимост да обсъди с одитора заплахите за неговата независимост и да предприеме предпазни мерки за намаляване на тези заплахи при условията, посочени в закона;
6. да уведомява Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори за всяко дадено одобрение, свързано с дейността на одитора по реда на закона;
7. да отчете дейността си пред общото събрание на акционерите веднъж годишно;
8. да представи доклада за дейността си пред Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в законовия срок.

Изборът на външен одитор ще се осъществява въз основа на препоръка от страна на одитния комитет, в съответствие и изискванията на ЗНФО, ще продължи да се съобразява и да прилага ротационния принцип по отношение на предлаганите нови одитори на дружеството.

18.5. Информация по чл.100н, ал.8, т.6 ЗППЦК

Изискванията не се прилагат съгласно чл.100н, ал.12, тъй като дружеството е малко предприятие (по чл.19, ал.3 от ЗС).

София,
15.02.2021 г.

Изпълнителен директор: _____
Валентин Стоилов

