

Отчет за финансовото състояние към 30 септември 2026г.

	Пояснения	30.09.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Активи			
Нетекущи активи			
Машини и оборудване	6	1	1
Инвестиционни имоти	7	6 369	6 397
Нетекущи активи		6 370	6 398
Текущи активи			
Финансови активи по справедлива стойност	8	1 472	923
Търговски и други вземания	9	27	20
Пари и парични еквиваленти	10	123	595
Текущи активи		1 622	1 538
Общо активи		7 992	7 936
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11.1	5 170	5 183
Премиен резерв	11.2	525	525
Фонд Резервен	11.3	138	120
Неразпределена печалба		818	693
Резултат за периода		131	182
Общо собствен капитал		6 782	6 703
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	12	1 023	1 023
Общо нетекущи пасиви		1 023	1 023
Текущи пасиви			
Текуща част на дългосрочни заеми	12	41	3
Търговски и други задължения	13	146	207
Общо текущи пасиви		187	210
Общо пасиви		1 150	1 233
Общо собствен капитал и пасиви		7 992	7 936
MARIA KIRILOVA NIKOLOVA-ZLATEVA Съставител: ZLATEVA Мария Николова		Valentin Georgiev Stoilov Изпълнителен директор: Валентин Стоилов	

Digitally signed by
MARIA KIRILOVA
NIKOLOVA-
ZLATEVA
Date: 2026.10.23
10:23:50 +03'00'

Digitally signed by
Valentin Georgiev
Stoilov
Date: 2026.10.23
10:48:39 +03'00'

Дата: 23 октомври 2026г.

**Отчет за печалбата или загубата
и другия всеобхватен доход
към 30 септември 2026г.**

	Пояснения	30.09.2026 '000 евро	30.09.2025 '000 евро
Приходи от услуги	14	167	180
Други приходи			1
Разходи за външни услуги	15	(18)	(22)
Разходи за персонала	16	(49)	(51)
Разходи за амортизация на нетекущи активи		(1)	
Други разходи	17	(6)	(7)
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	18	24	-
Печалба от оперативна дейност		117	101
Финансови приходи	19	53	18
Финансови разходи	19	(39)	(39)
Печалба преди данъци		131	80
Общо всеобхватна печалба		131	80
Печалба на акция в евро:	20	0.03 евро	0.01 евро

MARIA
KIRILOVA
NIKOLOVA
-ZLATEVA
Съставител: Мария Николова

Digitally signed
by MARIA
KIRILOVA
NIKOLOVA-
ZLATEVA
Date: 2026.10.23
10:24:17 +03'00'

Valentin
Georgiev
v Stoilov
Изпълнителен директор: Валентин Стоилов

Digitally signed
by Valentin
Georgiev Stoilov
Date: 2026.10.23
10:49:04 +03'00'

Дата: 23 октомври 2026 г.

Отчет за промените в собствения капитал към 30 септември 2026г.

	Акционерен капитал '000 евро	Фонд Резервен '000 евро	Премиен резерв '000 евро	Натрупана печалба '000 евро	Общо капитал '000 евро
Салдо към 1 януари 2026 г.	5 183	120	525	875	6 703
Ефект от превалутиране	(13)			13	-
Печалба/загуба за годината	-			131	131
Разпределение на печалбата:					
Фонд резервен		18		(18)	-
Дивиденди				(52)	(52)
Общо всеобхватен доход за годината	5 170	138	525	949	6 672
Салдо към 30 септември 2026г.	5 170	138	525	949	6 782

	Акционере н капитал '000 евро	Фонд Резервен '000 евро	Премиен резерв '000 евро	Натрупана печалба '000 евро	Общо капитал '000 евро
Салдо към 1 януари 2025 г.	4 116	100	312	765	5 293
Печалба за годината	-			182	182
Разпределение на печалбата:					
Фонд Резервен		20		(20)	-
Дивиденди				(52)	(52)
Вноски за увеличаване на акционерния капитал	1 067		213		1 280
Общо всеобхватен доход за годината	5 183	120	525	875	6 703
Салдо към 31 декември 2025г.	5 183	120	525	875	6 703

Съставител: MARIA KIRILOVA NIKOLOVA-ZLATEVA
 Мария Николова

Digitally signed by MARIA KIRILOVA NIKOLOVA-ZLATEVA
 Date: 2026.10.23 10:24:38 +03'00'

Изпълнителен директор: Valentin Georgiev Stoilov
 Валентин Стоилов

Digitally signed by Valentin Georgiev Stoilov
 Date: 2026.10.23 10:49:23 +03'00'

Дата: 23 октомври 2026 г.

Отчет за паричните потоци към 30 септември 2026г.

	Пояснения	30.09.2026 хил. евро	30.09.2025 хил. евро
Оперативна дейност			
Постъпления от търговски контрагенти		165	196
Плащания към търговски контрагенти		(21)	(26)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(50)	(51)
Възстановяване/плащания на данъци, нетно		(13)	(3)
Други парични потоци от оперативна дейност, нетно		(4)	(2)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		77	114
Паричен поток от инвестиционна дейност			
Получени лихви по предоставени заеми		-	-
Придобиване на финансови активи		(1 006)	(940)
Продажба на финансови активи		509	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(497)	(940)
Паричен поток от финансова дейност			
Постъпления от емисия на акции		-	1 280
Платени лихви по получени заеми		-	-
Изплатени дивиденди		(52)	(52)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(52)	1 228
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		(472)	402
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		595	148
Пари и парични еквиваленти в края на периода	10	123	550

MARIA
KIRILOVA
NIKOLOVA-
ZLATEVA
Date: 2026.10.23
10:24:53 +03'00'

Съставител: ZLATEVA
Мария Николова

Valentin
Georgiev
v Stoilov
Date: 2026.10.23
10:49:43 +03'00'

Изпълнителен директор: Valentin Stoilov
Валентин Стоилов

Дата: 23 октомври 2026 г.

Пояснения

1. ОРГАНИЗАЦИЯ И ДЕЙНОСТ

"Риъл Булленд" АД е акционерно дружество, учредено по реда на чл. 163 от Търговския закон на 07.02.2013г. Седалището и адресът на управление е: Република България, гр. София, район Триадица, ул. Алабин №36, ет.4.

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 подзаконовни нормативни актове. Регулативен орган е Комисията за финансов надзор.

Органите на дружеството са Общото събрание на акционерите и Съветът на директорите.

В Общото събрание на акционерите участват всички акционери. Членовете на Съвета на директорите вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери. Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Съветът на директорите на дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членове на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години.

Дружеството не е ограничено със срок на съществуване.

Дружеството се представлява от Валентин Георгиев Стоилов.

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.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Този междинен индивидуален финансов отчет към 30 септември 2026г. е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане“. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и следва да се чете заедно с индивидуалния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2025 г., изготвен в съответствие с МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). Наименованието „международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)“ е идентично с наименованието „международни счетоводни стандарти (МСС)“, така както е упоменато в т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за Счетоводството.

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в България. Официалният обменен курс е определен като 1.95583 лева за 1 евро.

Финансовият отчет е съставен в евро, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди евро ('000 евро.) (включително сравнителната информация за 2025 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Финансовият отчет към 30 септември 2026г. е одобрен и приет от Съвета на Директорите на 23 октомври 2026г.

Действащо предприятие

Финансовият отчет на Дружеството за периода, приключващ на 30 септември 2026 г., е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид глобалните икономически тенденции, военните конфликти и инфлацията в ЕС.

Дружеството отчита печалба за периода в размер на 131 хил. евро, неразпределена печалба в размер на 818 хил. евро. Собствения капитал на Дружеството към 30 септември 2026 г. е положителна величина в размер на 6 782 хил. евро. Паричният поток от оперативна дейност е положителна величина в размер на 77 хил.евро.

3. ПРОМЕНИ В СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващи стандарти

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовите отчети на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2026 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Дружеството:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС;

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2026 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. Информация за тези стандарти и изменения е представена по-долу.

Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС

Годишните подобрения обхващат широка област от теми в следните стандарти:

- **МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане**
Отчитане на хеджиране от предприятие, което прилага за пръв път МСФО. Изменението разглежда потенциално объркване, произтичащо от несъответствие във формулировката на параграф Б6 от МСФО 1 и изискванията за отчитане на хеджиране в МСФО 9 Финансови инструменти.
- **МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания**
 - **Печалба или загуба от отписване.** Изменението се отнася до потенциално объркване в параграф Б38 от МСФО 7, произтичащо от остаряло позоваване на параграф, който е бил заличен от стандарта при издаването на МСФО 13 Оценяване на справедливата стойност.

- *Оповестяване на отсрочената разлика между справедливата стойност и цената на сделката.* Изменението се отнася до несъответствие между параграф 28 от МСФО 7 и придружаващите го насоки за прилагане, което възниква, когато последващо изменение, произтичащо от издаването на МСФО 13, е направено в параграф 28, но не и в съответния параграф в насоките за прилагане.
- *Въведение и оповестяване на кредитния риск.* С изменението се преодолява потенциално объркване, като в параграф НР1 се пояснява, че ръководството не илюстрира непременно всички изисквания в посочените параграфи на МСФО 7. Някои оповестявания са опростени.
- **МСФО 9 Финансови инструменти**
 - *Премахване на признаването на лизингови задължения от страна на лизингополучателя.* Изменението е насочено към потенциална липса на яснота при прилагането на изискванията на МСФО 9 за отчитане на погасяването на лизинговите задължения на лизингополучателя, която възниква, тъй като параграф 2.1, буква б), подточка ii) от МСФО 9 включва препратка към параграф 3.3.1, но не и към параграф 3.3.3 от МСФО 9.
 - *Цена на сделката.* Изменението се отнася до потенциално объркване, произтичащо от препратката в Приложение А към МСФО 9 към определението на "цена на сделката" в МСФО 15 Приходи от договори с клиенти, докато терминът "цена на сделката" се използва в определени параграфи на МСФО 9 със значение, което не е непременно в съответствие с определението на този термин в МСФО 15.
- **МСФО 10 Консолидирани финансови отчети**
 - *Определяне на "де факто агент".* Изменението се отнася до потенциално объркване, произтичащо от несъответствие между параграфи Б73 и Б74 от МСФО 10, свързани с определянето от страна на инвеститора на това дали друга страна действа от негово име, чрез уеднаквяване на формулировките в двата параграфа.
- **МСС 7 Отчет за паричните потоци**
 - *Себестойностен метод.* Изменението се отнася до потенциално объркване при прилагането на параграф 37 от МСС 7, което произтича от използването на термина „себестойностен метод“, който вече не е дефиниран в счетоводните стандарти на МСФО.

Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС

Измененията са:

- **Отписване на финансов пасив, уреден чрез електронен трансфер.** Измененията в насоките за прилагане на МСФО 9 позволяват на предприятието да счита, че финансов пасив (или част от него), който ще бъде уреден с парични средства чрез система за електронни плащания, е погасен преди датата на уреждане, ако са изпълнени определени критерии. Предприятието, което избере да приложи опцията за отписване, ще трябва да я приложи към всички разплащания, извършени чрез една и съща електронна платежна система.
- **Класификация на финансови активи**
 - *Договорни условия, които са в съответствие с основно споразумение за предоставяне на заем.* Измененията в насоките за прилагане на МСФО 9 дават насоки за това как предприятието може да прецени дали договорните парични потоци на финансов актив съответстват на основно споразумение за предоставяне на заем. За да илюстрират промените в насоките за прилагане, измененията добавят примери за финансови активи, които имат или нямат договорни парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва върху неизплатената главница.
 - *Активи с нерегресни характеристики.* Измененията подобряват описанието на термина "нерегресен". Съгласно измененията, финансов актив има характеристики на нерегресен актив, ако крайното право на предприятието да получи парични потоци е договорно ограничено до паричните потоци, генерирани от определени активи.
 - *Договорно свързани инструменти.* Измененията разясняват характеристиките на договорно свързаните инструменти, които ги отличават от други сделки. Измененията също така отбелязват, че не всички сделки с множество дългови инструменти отговарят на критериите за сделки с множество договорно свързани инструменти и дават пример. В допълнение, измененията изясняват, че

позоваването на инструментите в основната група може да включва финансови инструменти, които не са в обхвата на изискванията за класификация.

- **Оповестявания**

- *Инвестиции в капиталови инструменти, определени по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.* Изискванията на МСФО 7 се изменят по отношение на оповестяванията, които предприятието предоставя по отношение на тези инвестиции. По-специално, от предприятието ще се изисква да оповести печалбата или загубата по справедлива стойност, представена в друг всеобхватен доход през периода, като покаже отделно печалбата или загубата по справедлива стойност, която се отнася до инвестиции, отписани през периода, и печалбата или загубата по справедлива стойност, която се отнася до инвестиции, държани в края на периода.
- *Договорни условия, които биха могли да променят времето или сумата на договорните парични потоци.* Измененията изискват оповестяване на договорни условия, които биха могли да променят времето или сумата на договорните парични потоци при настъпване (или ненастъпване) на условно събитие, което не е пряко свързано с промени в основните кредитни рискове и разходи. Изискванията се прилагат за всеки клас финансов актив, оценяван по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, както и за всеки клас финансов пасив, оценяван по амортизирана стойност.

МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС

МСФО 18 има за цел да подобри начина, по който предприятията оповестяват своите финансови отчети, с акцент върху информацията за финансовите резултати в отчета за печалбата или загубата. МСФО 18 е придружен от ограничени изменения на изискванията в МСС 7 Отчет за паричните потоци. МСФО 18 влиза в сила от 1 януари 2027 г. На дружествата се разрешава да прилагат МСФО 18 преди тази дата. МСФО 18 заменя МСС 1 Представяне на финансови отчети. Изискванията в МСС 1, които не са променени, са прехвърлени към МСФО 18 и други стандарти. МСФО 18 ще засегне всички предприятия във всички отрасли. Въпреки че МСФО 18 няма да засегне начина, по който дружествата оценяват финансовите резултати, той ще засегне начина, по който дружествата представят и оповестяват финансовите резултати. МСФО 18 има за цел да подобри финансовото отчитане чрез:

- изискване за допълнителни дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата. Добавянето на дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата улеснява сравняването на финансовите резултати на предприятията и осигурява последователна отправна точка за анализ от страна на инвеститорите.
- изискване за оповестяване на определени от ръководството показатели за ефективност. Изискването дружествата да оповестяват информация за определените от ръководството показатели за ефективност повишава дисциплината при използването им и прозрачността при изчисляването им.
- добавяне на нови принципи за групиране (агрегиране и дезагрегиране) на информацията. Определянето на изисквания за това дали информацията трябва да бъде в основните финансови отчети или в пояснителните приложения и предоставянето на принципи за необходимото ниво на подробност подобрява ефективното предаване на информацията.

4. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципите за оценка за всеки вид активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовите отчети. Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципа за действащо дружество.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представените финансови отчети са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на

ръководството към датата на изготвяне на финансовите отчети, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.1. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети”.

Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

4.1.1 Отчетна валута

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в България. Официалният обменен курс е определен като 1.95583 лева за 1 евро.

Финансовият отчет е съставен в евро, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди евро ('000 евро.) (включително сравнителната информация за 2025 г.), освен ако не е посочено друго.

Счетоводството на предприятието се осъществява в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството като се съобразява с основните счетоводни принципи:

- текущо начисляване на приходите и разходите към момента на тяхното възникване, независимо от момента на получаването на паричните средства;
- действащо предприятие - приема се че предприятието е действащо и ще остане такова в предвидимо бъдеще;
- предпазливост - оценяване и отчитане на предполагаемите рискове с цел получаване на действителен финансов резултат;
- съпоставимост между приходите и разходите - извършените разходи във връзка с определена дейност се отразяват във финансовия резултат за периода, през който дружеството черпи изгода от тях, приходите се отразяват за периода през който са отчетени разходите за тяхното получаване;
- предимство на съдържанието пред формата;
- запазване на счетоводната политика от предходния отчетен период;
- независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс.

4.2. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.3. Отчитане по сегменти

Ръководството определя оперативните сегменти на базата на основните приходи, които Дружеството реализира.

Всеки от тези оперативни сегменти се управлява отделно. Всички сделки между сегментите се осъществяват по цени на съответстващи сделки между независими страни.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Дружеството прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана във финансовия отчет.

Освен това, активите на Дружеството, които не се отнасят директно към дейността на някой от сегментите, не се разпределят по сегменти.

4.4. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти в дружеството са земеделски земи, които се държат дългосрочно с цел получаване на приходи от наеми или аренды.

Инвестиционните имоти се признават като такива, ако отговарят на следните условия.

- отговарят на определението за инвестиционен имот;
- вероятност дружеството да получи икономически изгоди, свързани с отдаването им под наем или аренда;
- инвестиционните имоти да бъдат надеждно оценени.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички разходи по сделката. Последващите разходи, свързани с инвестиционния имот се прибавят към балансовата стойност, с цел получаване на бъдещи икономически изгоди, които превишават първоначалната цена на придобиване на съществуващия имот. Последващата оценка на инвестиционните имоти се извършва като се използва моделът на справедливата стойност.

Справедливата стойност на инвестиционния имот отразява условията на пазара към датата на отчета за финансовото състояние и цената по която, имотът може да бъде разменен между две страни при сключване на сделка. Оценката на инвестиционните имоти по справедлива стойност се извършва от лицензиран оценител. За определяне на пазарната стойност на инвестиционните имоти дружеството прилага модела на справедливата стойност, за чието изчисляване се използват следните методи за оценка:

- **Сравнителен метод** – по метода на сравнителните продажби оценката се прави чрез пряко сравняване на пазарни стойности. Същността на метода на пазарните анализи се основава на ползване информация за реално извършени сделки и оферти в последните три до шест месеца на местния пазар на недвижими имоти или на други сравними пазари, за сравними аналози. При определяне пазарна стойност по метода на пазарните аналози се сравняват само факторите - вътрешни качества на имота и външни характеристики, които оказват най-съществено влияние върху нея.

- **Метод на поземлената рента** – арендната вноска за земеделските земи е изчислена като процент от стойността на земята.

$$Av = H \times Cz$$

Където:

Av – арендна вноска;

K – анюитетен фактор за вечна рента, при безкраен период от време $AFHC=1/\text{нормата на възвращаемост}$;

Cz – цена на земята.

В европейските държави, където арендата на земя има широко приложение, K се движи в границите 0,03 – 0,08, т.е. годишната арендна вноска представлява от 3 до 8 % от пазарната цена на земята.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливите стойности на инвестиционните имоти се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Отписването на инвестиционните имоти се извършва при продажба или в случай, че не се очакват бъдещи икономически изгоди от употребата им. Разликата между паричните постъпления и балансовата стойност от продажбата на инвестиционните имоти се отчита в отчета за всеобхватния доход като печалба или загуба. Дружеството отдава инвестиционните имоти под наем или аренда като реализира приходи отчетени в отчета за всеобхватния доход.

4.5. Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.6. Финансови инструменти съгласно МСФО 9

4.6.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.6.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
 - характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.
- Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.6.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория паричните средства, търговските и другите вземания.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

4.6.4. Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на тази подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски и други вземания, активи по договор

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по индустрии и срочна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите.

4.6.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

Ръководството е преразгледало класификацията на финансовите активи и е преценило, че няма съществено въздействието на COVID-19 върху класификацията на тези активи. Ръководството е приело, че през отчетния период няма да има промяна в прилагания от него модел за управление на финансовите активи на предприятието.

4.7. Признаване на приходите и разходите

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с предоставяне на под наем и аренда на инвестиционни имоти, които се отчитат съгласно изискванията на МСС 17 Лизинг.

За да определи дали и как да признае приходи, които са в обхвата на МСФО 15 Дружеството използва следните 5 стъпки:

1 Идентифициране на договора с клиент

- 2 Идентифициране на задълженията за изпълнение
- 3 Определяне на цената на сделката
- 4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- 5 Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Ръководството на предприятието е прегледало своите политики и оценки на приходите, и се е уверило, че те все още са приложими предвид настоящите обстоятелства, кредити не са били или не се предоставят на клиенти, които са базирани в региони, засегнати от COVID-19, или са в отрасли, значително засегнати от вируса. Предприятието е направило преценка на събираемостта и счита, че тази вероятност е значителна.

4.8.1. Приходи, които се признават с течение на времето

Предоставяне на услуги

Приходите от услугите се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите. Приход се признава с течение на времето на база изпълнение на отделните задължения за изпълнение.

При признаване на приходите от предоставените услуги, дружеството прилага метод за измерване на напредъка, отчитащ продукцията. Приходи, които се признават към определен момент

4.8.2. Приходи от лихви

Приходите от лихви са свързани с лихви по предоставени срочни депозити и олихвяване на разплащателни сметки. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва, съгласно изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

4.8. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги с клиенти: разходи за сключване/постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Разходи за материали;
- Разходи за външни услуги;
- Разходи за амортизации;
- Разходи за възнаграждения и осигуровки

4.9. Разходи за лихви

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

Когато са получени заеми без конкретно целево предназначение и те са използвани за придобиването на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират, се определя чрез прилагане на процент на капитализация към разходите по този актив. Процентът на капитализация е средно претеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на Дружеството, които са непогасени през периода, като се изключат заемите, получени специално за целите на придобиване на един отговарящ на условията актив..

4.9. Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство /ЗКПО/ - Закон за корпоративно подоходно облагане Дружеството дължи данък печалба. Размерът на данъка върху печалбата за 2026г. е 10% върху облагаемата печалба.

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия период, и които не са платени към датата на баланса. Те са изчислени в съответствие с приложимата данъчна ставка и данъчни правила за облагане на дохода за периода, за който се отнасят, на база на облагаемия финансов резултат за периода. Всички промени в данъчните активи или пасиви са признати като елемент от разходите за данъци в Отчета за доходите.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики. Това включва сравнение между балансовата сума на активите и пасивите и тяхната съответна данъчна основа. В съответствие с изискванията на МСС 12 не се признават отсрочени данъци във връзка с репутация, временни разлики, свързани с акции в дъщерни дружества и съвместно контролирани предприятия, ако обратното проявление на тези разлики може да бъде контролирано от Дружеството, и е вероятно, че обратното проявление на тези разлики няма да се случи в близко бъдеще. Съществуващи данъчни загуби се оценяват по отношение на налични критерии за признаване във финансовите отчети преди да бъде отразен актив по отсрочени данъци.

Такъв се признава, когато съществува вероятност за реализирането му посредством бъдещи данъчни печалби.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират.

Пасиви по отсрочени временни разлики се признават в пълен размер. Активи по отсрочени временни разлики се признават само до степента, че съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи данъчни печалби.

За определяне на размера на активите и пасивите по отсрочени данъци се прилагат данъчни ставки, които се очаква да бъдат валидни през периода на тяхната реализация, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Значителна част от промените в отсрочените данъчни активи или пасиви се отразяват като компонент на разхода за данък в Отчета за доходите за периода. Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви, дължаща се на промяна в справедливата стойност на активи или пасиви, която е отразена директно в капитала, се отразяват директно в собствения капитал.

4.10. Лизинг

4.10.1. Дружеството като лизингополучател

За всеки договор Дружеството преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

За да определи диференциалния лихвен процент, Дружеството:

- използва, когато е възможно, приложимият лихвен процент от последното финансиране от трети страни, коригиран с цел да отрази промените в условията за финансиране, които са настъпили след това последно финансиране;
- използва лихвен процент, състоящ се от безрисковия лихвен процент и надбавка, отразяваща кредитния риск свързан с Дружеството и коригиран допълнително поради специфичните условия на лизинговия договор, в т.ч. срок, държава, валута и обезпечения.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна

стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

4.10.2. Дружеството като лизингодател

Счетоводната политика на Дружеството, съгласно МСФО 16, не се е променила спрямо сравнителния период.

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

4.11. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Стопански инвентар 6.7 години

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 357,90 евро

4.12. Пари и парични еквиваленти

Дружеството отчита като пари и парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в паричен еквивалент, и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

4.13. Собствен капитал и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите са включени на ред „Задължения към свързани лица” в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Всички трансакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.14. Пенсионни и други задължения към персонала

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсация с акции или с дялове от собствения капитал.

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск, в случаите, в които се очаква отпуските да възникват в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

4.15. Провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите, представляващи текущи задължения на Дружеството, произтичащи от минали събития, уреждането на което се очаква да породить необходимост от изходящ паричен поток от ресурси, се признават като задължения на Дружеството. Провизиите се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:

- Дружеството има сегашно задължения в резултат от минали събития;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси за да бъде уредено задължението;
- може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.

Сумата, призната като провизия, представлява най-добрата приблизителна оценка на изходящите парични потоци от ресурси, необходими за уреждането на настоящото задължение към датата на баланса. При определянето на тази най-добра приблизителна оценка Дружеството взема под внимание рисковете и степента на несигурност, съпътстваща много от събитията и обстоятелства, както и ефекта от промяната на стойността на паричните средства във времето, когато те имат значителен ефект.

Обещания от трети лица във връзка с дадено задължение на Дружеството се признават като отделен актив. Този актив, обаче, не може да надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток ресурси в резултат на текущо задължение, такова задължение не се признава, освен ако не става въпрос за бизнес комбинация.

Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

4.16. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на Ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и несигурности на счетоводните приблизителни оценки, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу

4.16.1. Определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти

Справедливата стойност на инвестиционните имоти се определя от външни, независими лицензирани оценители с доказана професионална квалификация и опит. Измерването на справедливата стойност за всички инвестиционни имоти е категоризирано като ниво 3. Оценъчните техники на ниво 3 при определяне на справедливата стойност използват входящи данни. Използваните оценъчни техники и подходи, входящите данни, съществените предположения и заключенията в оценителските доклади са обект на обсъждане и одобрение от ръководството на Дружеството.

4.17. Лизингови договори

Дружеството е сключило договори за наем на недвижими имоти в качеството му на лизингодател. Въз основа на оценка на условията на договореностите Дружеството е определило, че запазва всички значителни

рискове и изгоди от собствеността върху тези имоти, поради което отчита лизинговите договори като оперативен лизинг.

4.18. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.18.1. Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и

оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на тази подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

4.19. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.19.1. Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

4.19.2. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

4.20. Сделки със свързани лица

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

5. ОТЧИТАНЕ ПО СЕГМЕНТИ

Ръководството определя към настоящия момент следните оперативни сегменти: сегмент от инвестиции в инвестиционни имоти и аванси за придобиване на нетекущи активи. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за представените отчетни периоди, както следва:

	Инвестиционни имоти земеделски земи	Инвестиционни имоти други	Общо
	30.09.2026 хил. евро	30.09.2026 хил. евро	30.09.2026 хил. евро
Приходи и разходи от:			
- приходи от наеми	-	-	-
- приходи от аренды и наеми зем. земи	167	-	167
- Печалба от продажба на инвестиционни имоти промяна	-	24	24
- финансови приходи	53	-	53
Приходи на сегмента	220	24	244
Оперативна печалба на сегмента			
- разходи за материали и външни услуги	(18)	-	(18)
- разходи за амортизации	(1)	-	(1)
- разходи за персонала	(49)	-	(49)
- други разходи	(6)	-	(6)
- финансови разходи	(39)	-	(39)
Разходи на сегмента	(113)	-	(113)
Оперативна печелба/загуба на сегмента	107	24	131
Активи на сегмента	7 718	274	7 992
Пасиви на сегмента	1 209	1	1 210

	Инвестиционни имоти земеделски земи	Инвестиционни имоти други	Общо
	31.12.2025 хил. евро	31.12.2025 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Приходи и разходи от:			
- приходи от наеми	-	14	14
- приходи от аренды и наеми зем. земи	166	-	166
- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	131	-	131
- финансови приходи	30	-	30
Приходи на сегмента	327	14	341
Оперативна печалба на сегмента			
- разходи за материали и външни услуги	(30)	-	(30)
- разходи за амортизации	-	-	-
- разходи за персонала	(67)	-	(67)
- други разходи	(9)	-	(9)
- финансови разходи	(52)	-	(52)
Разходи на сегмента	(158)	-	(158)
Оперативна печалба на сегмента	169	14	183
Активи на сегмента	7 635	301	7 936
Пасиви на сегмента	1 181	54	1235

6. МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И ОБОРУДВАНЕ

	Машини и оборудване '000 евро	Стопански инвентар '000 евро
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари 2026	2	2
Придобити за периода до 30 септември 2026	-	-
Салдо към 30 септември 2026	2	2
Амортизация		
Салдо към 1 януари 2026	1	2
Амортизация за периода до 30 септември 2026	-	-
Салдо към 30 септември 2026	1	2
Балансова стойност		
Към 30 септември 2026	1	-

Дружеството не е заложило имоти, машини, съоръжения като обезпечение по свои задължения.

Всички разходи за амортизация са включени в "Разходи за амортизация на нефинансови активи".

Дружеството няма договорно задължение за закупуване на активи.

7. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земеделски земи, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Модел на справедливата стойност

Справедливата стойност на инвестиционните имоти – земеделски земи, е формирана на база средно претеглена стойност от направените оценки на земите от лицензирани независими оценители чрез метод на сравнителните продажби и чрез метод на поземлената рента.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	Инвестиционни имоти Земи и сгради '000 евро
Балансова стойност към 1 януари 2026 г.	6 397
Придобити инвестиционни имоти	-
Продадени инвестиционни имоти	28
Балансова стойност към 30 септември 2026г.	6 369
	'000 евро
Балансова стойност към 1 януари 2025 г.	6 296
Продадени инвестиционни имоти	(30)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	131
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	6 397

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 30 юни 2026 г. и 31 декември 2025 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

30 септември 2026 г.	Ниво 1 хил. евро	Ниво 2 хил. евро	Ниво 3 хил. евро	Общо хил. евро
Инвестиционни имоти	-	-	6 369	6 369
31 декември 2025 г.	Ниво 1 хил. евро	Ниво 2 хил. евро	Ниво 3 хил. евро	Общо хил. евро
Инвестиционни имоти	-	-	6 397	6 397

Инвестиционните имоти не са заложили като обезпечение.

Повечето инвестиционни имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг.

Приходите от наеми и аренди за периода 01.01.2026г.- 30.09.2026 г., възлизащи на 167 хил. евро (към 30 септември 2025 г.: 180 хил. евро), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от услуги“. Не са признавани условни наеми

Лизинговите договори са неотменяеми за срок от 1 година от началото на лизинга.
 Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления			
	До 1	от 1 до	Над 5	Общ
	година	5 години	годин и	о
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Към 30 септември 2026 г.	7	-	-	-
Към 31 декември 2025 г.	10	-	-	-

Балансовата стойност на инвестиционните имоти притежавани от Дружеството към 30.09.2026г. е в размер на **6 369 хил. евро** разпределени както следва:

- инвестиционни имоти – земеделски земи **5 333 дка – 6 095 хил. евро**
- Магазин находящ се в к.к. Златни пясъци, гр. Варна, общ. Варна, обл. Варненска с площ 50,66 кв. м. – 274 хил. евро

През месец декември 2025г. Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на поземлен имот – земеделска земя с начин на трайно ползване Стопански двор, ведно с дърводелска работилница и ярмомелка **с площ 278 кв. м. за сумата от 51 хил. евро.** без включен ДДС. Прехвърлянето на собствеността е извършено през м.февруари 2026г.

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

Категория на земята I-X	Притежавани имоти към 30.09.2026 г.					Притежавани имоти към 31.12.2025 г.						
	Брой имоти	Дка	Покуп на цена евро/дка	Цена на придобиване евро/дка	Балансова цена, евро/дка	Балансова стойност евро към 30.09.2026	Брой имоти	Дка	Покуп на цена евро/дка	Цена на придобиване евро/дка	Балансова цена, евро/дка	Балансова стойност евро към 31.12.2025
I	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0
II	2	8	209	216	540	4 157	2	8	209	216	540	4 157
III	208	1 757	1 053	1 090	1 258	2 210 270	208	1 757	1 053	1 090	1 258	2 211 004
IV	166	1 475	774	804	1 130	1 668 068	166	1 475	774	804	1 130	1 668 068
V	63	494	722	750	1 009	498 374	63	494	722	750	1 009	498 374
VI	75	696	807	837	1 078	749 681	75	696	807	837	1 078	749 681
VII	20	253	776	804	1 094	276 366	20	253	776	804	1 094	276 366
VIII	28	371	753	782	2 051	389 502	28	371	753	782	2 051	389 502
IX	17	136	683	708	190	144 441	17	136	683	708	190	144 441
X	8	143	788	820	1 073	153 952	8	143	788	820	1 073	154 227
Всичко:	587	5 333	862	893	1 143	6 094 811	587	5 333	862	893	1 143	6 095 820

8. ФИНАНСОВИ АКТИВИ ПО СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ В ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА

	30.09.2026 ‘000 евро	31.12.2025 ‘000 евро
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Инвестиции в облигации	1 472	923
Общо:	1 472	923

9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	30.09.2026 ‘000 евро	31.12.2025 ‘000 евро
Вземания от подотчетни лица	-	6
Вземания от клиенти	27	14
Други вземания	-	-
Общо:	27	20

10. ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	30.09.2026 ‘000 евро	31.12.2025 ‘000 евро
Разплащателна сметка в евро	123	595
Пари и парични еквиваленти	123	595

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

11. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

11.1. Акционерен капитал

С решение № 866 - Е от 10.12.2024 г. на Комисия за финансов надзор е потвърден Проспект за публично предлагане чрез издаване на нови 2 085 834 броя обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1.20 лева за акция.

Увеличението на капитала е вписано на 22.04.2025 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията от 8,050,613 лева на 10,136,447 лева. разпределени в 10,136,447 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.

На 01.01.2026 г. размерът на Регистрирания капитал на Дружеството е превалутиран на 5,169,587.97 евро, разпределени в 10,136,447 обикновени, поименни, безналични и свободно прехвърляеми акции, всички с право на глас и с номинална стойност от 0.51 евро всяка.

Във връзка с чл. 32 от ЗВЕРБ на 17.05.2026г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията е вписан нов Устав на Дружеството с отразен превалутиран размер на капитала от 5 169 587.97 евро и номинална стойност на акциите в размер на 0,51 евро.

Списъкът на акционери/съдружници притежаващи над 5% от капитала на Дружеството е представен, както следва:

30 септември 2026	Брой дялове/ Брой акции	%	31 декември 2025	Брой дялове/ Брой акции	%
УПФ ТОПЛИНА	515 000	5.08%	УПФ ТОПЛИНА	515 000	5.08%
БЪЛГАРСКИ ФОНД ЗА ДЯЛОВО ИНВЕСТИРАНЕ АД	2 332 072	23.01%	БЪЛГАРСКИ ФОНД ЗА ДЯЛОВО ИНВЕСТИРАНЕ АД	543 063	18.08%
ОПОРТЮНИТИ БЪЛГАРИЯ ИНВЕСТМЪНТ АД	2 137 620	21.09%	ОПОРТЮНИТИ БЪЛГАРИЯ ИНВЕСТМЪНТ АД	2 137 620	21.09%
ДФ ПЛЮС	834 000	8.23%	ДФ ПЛЮС	834 000	8.23%
ДФ НАВИГАТОР ПЛЮС	990 000	9.77%	ДФ НАВИГАТОР ПЛЮС	990 000	9.77%
ДРУГИ	3 327 755	32.82%	ДРУГИ	5 116 764	37.75%
ОБЩО:	10 136 447	100.00 %	ОБЩО:	10 136 447	100.00 %

30.09.2026 31.12.2025

Брой издадени и напълно платени акции:

В началото на годината

10 136 447 10 136 447

Брой издадени и напълно платени акции

- -

**Общ брой акции, оторизирани на 30.09.2026 и
31 декември 2025**

10 136 447 10 136 447

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

11.2. Премии резерв

Във връзка с увеличението на капитала през 2022 г. чрез издаване на нови 1,012,940 броя акции с номинална стойност 0.51 (петдесет и един) евро цента и емисионна стойност 0,61 (шестдесет и един) евро цента, се формира премиен резерв в размер на 104 хил. евро.

Във връзка с увеличението на капитала вписано на 08.12.2023 г. чрез издаване на нови 2,030,251 броя акции с номинална стойност 0,51 (петдесет и един) евро цента и емисионна стойност 0,61 (шестдесет и един) евро цента, се формира премиен резерв в размер на 208 хил. евро.

Във връзка с увеличението на капитала вписано на 22.04.2025 г. чрез издаване на нови 2,030,251 броя акции с номинална стойност 0.51 (петдесет и един) евро цента и емисионна стойност 0,61 (шестдесет и един) евро цента, се формира премиен резерв в размер на 213 хил.евро .

**30.09.2026
'000 евро**

**31.12.2025
'000 евро**

Премии резерв

525

525

Общо:

525

525

11.3. Други резерви

	30.09.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Законови резерви	138	120
Общо:	138	120

12. ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ

На 09 декември 2024г. Дружеството е сключило облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100010185;
- Брой облигации: 2 000;
- Номинал на облигация: 511 евро.;
- Размер на облигационния заем: 1 023 хил. евро;
- Срок на облигационния заем: 5 години от срока на сключване
- Лихва: 5,00%;
- Период на лихвеното плащане: 1 път годишно.

	Текущи		Нетекущи	
	30 септември	31 декември	30 септември	31 декември
	2026	2025	2026	2025
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Облигационни заеми	41	3	1 023	1 023
Общо балансова стойност	41	3	1 023	1 023

13. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	30.09.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Задължения към клиенти и доставчици	-	53
Предплатени суми по сключени договори с арендатори	146	142
Данъчни задължения	-	12
Общо:	146	207

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

14. ПРИХОДИ ОТ УСЛУГИ

Приходите от продажби на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	30.09.2026 '000 евро	30.09.2025 '000 евро
Приходи от наеми инвестиционни имоти земеделски земи	167	180
Общо:	167	180

15. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	30.09.2026 '000 евро	30.09.2025 '000 евро
Разходи за наем офис	(8)	(8)
Консултантски и правни услуги	(4)	(6)
Разходи за одиторски услуги	(2)	-
Разходи във връзка с увеличение на капитала	-	(2)
Други разходи за външни услуги	(4)	(6)
Общо:	(18)	(22)

16. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	30.09.2026 '000 евро	30.09.2025 '000 евро
Разходи за заплати	(43)	(45)
Разходи за осигуровки	(6)	(6)
Общо:	(49)	(51)

17. ДРУГИ РАЗХОДИ

	30.09.2026 '000 евро	30.09.2025 '000 евро
Разходи за местни данъци и такси	(2)	(3)
Непризant данъчен кредит	(4)	(4)
Общо:	(6)	(7)

18. ПЕЧАЛБА ОТ ПРОДАЖБА НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	30.09.2026 '000 евро	30.09.2025 '000 евро
Приходи от продажба	51	-
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(27)	-
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	24	-

19. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ И ПРИХОДИ

	30.09.2026 '000 евро	30.09.2025 '000 евро
Финансови разходи		
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(38)	(38)
Други	(1)	(1)
Общо финансови разходи:	(39)	(39)

30.09.2026 30.09.2025
 '000 евро '000 евро

Финансови приходи

Приходи от лихви

Общо финансови приходи:

53	18
53	18

20. ПЕЧАЛБА НА АКЦИЯ

Печалбата на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната загуба, подлежаща на разпределение между акционерите. Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход/(печалба) на акция, както и нетната загуба, подлежаща на разпределение между притежателите на акции, е представен, както следва:

30.09.2026 30.09.2025

Печалба, подлежаща на разпределение (хил. евро)

Средно претеглен брой акции (хил. бр.)

Печалба на акция (в евро за акция)

131	80
10 136	10 136
0.03	0.01

21. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ ВЪРХУ ДОХОДА

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2026 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

30.09.2026 30.09.2025
 '000 евро '000 евро

Печалба преди данъчно облагане

Данъчна ставка

Очакван разход за данъци върху дохода

131	80
10%	10%
-	-

Данъчен ефект от:

Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели

Намаления на финансовия резултат за данъчни цели

Текущ (разход) за /приход от данъци върху дохода

-	-
-	-
-	-

22. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързаните лица на Дружеството включват ключов управленски персонал и други описани по-долу.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

23. СДЕЛКИ С КЛЮЧОВ УПРАВЛЕНСКИ ПЕРСОНАЛ

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

30.09.2026 30.09.2025
 '000 евро '000 евро

Краткосрочни възнаграждения:

Заплати

Разходи за социални осигуровки

Общо възнаграждения

32	31
5	5
37	36

Членовете на Съвета на директорите са получавали възнаграждения през периода 01.01.2026г. – 30.09.2026 г. в размер на 32 хил.евро и начислени осигуровки в размер на 5 хил. евро

	Към 30.09.2026 г.	Към 30.09.2025 г.
Пеци Пецев	5 хил. евро	5 хил. евро
Михаела Михова	6 хил. евро	5 хил. евро
Валентин Стоилов	21 хил. евро	21 хил. евро

24. РАЗЧЕТИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА В КРАЯ НА ПЕРИОДА

	30.09.2026	31.12.2025
	‘000 евро	‘000 евро
Текущи		
Вземания от:		
- ключов управленски персонал	-	6
Общо текущи вземания от свързани лица	-	6

Към 30.09.2026 г. „Риъл Булленд“ АД няма вземания от свързани лица с ръководството.

25. КАТЕГОРИИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ И ПАСИВИ

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

Финансови активи	Пояснение	30.09.2026 ‘000 евро	31.12.2025 ‘000 евро
Кредити и вземания:			
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата		1 472	923
Търговски и други вземания	9	27	20
Пари и парични еквиваленти	10	123	595
		1 622	1 538
Финансови пасиви	Пояснение	30.09.2026 ‘000 евро	31.12.2025 ‘000 евро
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Задължения по заеми	12	1 064	1 026
Търговски и други задължения	13	-	53
		1 064	1 079

Вижте пояснение 2 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчетани по справедлива стойност, са описани в пояснение 2. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството е представено в пояснение 25.

26. РИСКОВЕ

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 24. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

Анализ на пазарния риск

Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

- 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

Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева, поради което се счита, че то не е изложено на валутен риск.

Лихвен риск

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.

Анализ на кредитния 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.

Риъл Булленд АД
 Финансов отчет
 30 септември 2026 г.

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.

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:

	30.09.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	1 472	923
Търговски и други вземания	27	14
Пари и парични еквиваленти	123	595
Балансова стойност	1 622	1 532

Анализ на ликвидния 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.

30 септември 2026 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Лихви и заеми	41	-	1 023	-
Общо	41	-	1 023	-

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Лихви и заеми	3	-	1 023	-
Общо	3	-	1 023	-

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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.

27. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на посоченото/ посочените по-долу.

28. ОДОБРЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Финансовият отчет към 30 септември 2026 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 23.10.2026 г.

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „РИЪЛ БУЛЛЕНД” АД
ЗА ПЕРИОДА 01.01.2026 Г. - 30.09.2026 Г.**

"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 Триадица, ул. Алабин № 36, ет.4

Правна форма - Акционерно дружество

Законодателство, според което емитентът упражнява дейността си – българско

Държава на регистрация – Република България

Телефон – +359 88 8906450

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

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

Дружеството има едностепенна система на управление и се управлява от съвет на директорите. Дружеството се представлява от Валентин Георгиев Стоилов - изпълнителен директор към 30 септември 2026 г. и 31 декември 2025 г. членовете на съвета на директорите са както следва:

- Валентин Георгиев Стоилов;
- Пеци Дечев Пецев;
- Михаела Бориславова Михова;

Дружеството има регистриран акционерен капитал в размер на 5 169 587,97 евро (2025 г. : 5 169 587,97 евро), разпределен в 10 136 447 (2025 г.:10 136 447) обикновени, безналични, поименни акции с право на един глас в общото събрание на акционерите и с номинална стойност 0,51 евро всяка една.

На 01.01.2026 г. размерът на Регистрирания капитал на Дружеството е превалутиран на 5,169,587.97 евро, разпределени в 10,136,447 обикновени, поименни, безналични и свободно прехвърляеми акции, всички с право на глас и с номинална стойност от 0.51 евро всяка.

Във връзка с чл. 32 от ЗВЕРБ на 17.05.2026г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията е вписан нов Устав на Дружеството с отразен превалутиран размер на капитала от 5 169 587.97 евро и номинална стойност на акциите в размер на 0,51 евро.

През отчетния период бяха представени в КФН, БФБ и на обществеността междинен финансов отчет за 4-то тримесечие 2025 г. , междинен финансов отчет за 1-во тримесечие 2026 г. , междинен финансов отчет за 2-ро тримесечие 2026 г., съгласно изискванията на чл.100о от ЗППЦК/ДВ,бр.42 от 2016 г./ , както и годишният финансов отчет за 2024 г. заверен от регистриран одитор.

На 23.06.2026 г. беше проведено Годишното Общо събрание на акционерите

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. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

През отчетния период продължаващите военни конфликти в Украйна и Конфликтите в Близкия изток продължиха да оказват въздействие върху световната икономика по различни начини, свързани главно с цените на енергийните ресурси, което оказва влияние и на основните суровини за селското стопанство - торове, горива, семена.

Тези събития, както и инфлацията, която е определяща за актуалните цени на поземлените имоти, продължиха да оказват влияние върху инвестиционната дейност на дружеството.

Общата пазарна стойност на всички инвестиционни имоти притежавани от дружеството към 30.06.2026 г. е в размер на 6 370 хил. евро

2. Инвестиционна дейност през 01.01.2026г – 30.09.2026г. покупки и продажби на недвижими имоти.

Придобити инвестиционни имоти земеделски земи през периода 01.01.2026г. - 30.09.2026г. :
През отчетния период Дружеството няма придобити земеделски земи.

През месец декември 2025г. Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на поземлен имот имот – земеделска земя с начин на трайно ползване Стопански двор, ведно с дърводелска работилница и ярмомелка **с площ 278 кв. м. за сумата от 51 хил. евро.** без включен ДДС. Прехвърлянето на собствеността е извършено през м.февруари 2026г.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти притежавани от Дружеството към 30.09.2026г. е в размер на **6 369 хил. евро** разпределени както следва:

- инвестиционни имоти – земеделски земи **5 333 дка – 6 096 хил. Евро**
- Магазин находящ се в к.к. Златни пясъци, гр. Варна, общ. Варна, обл. Варненска с площ 50,66 кв. м. – 274 хил. евро

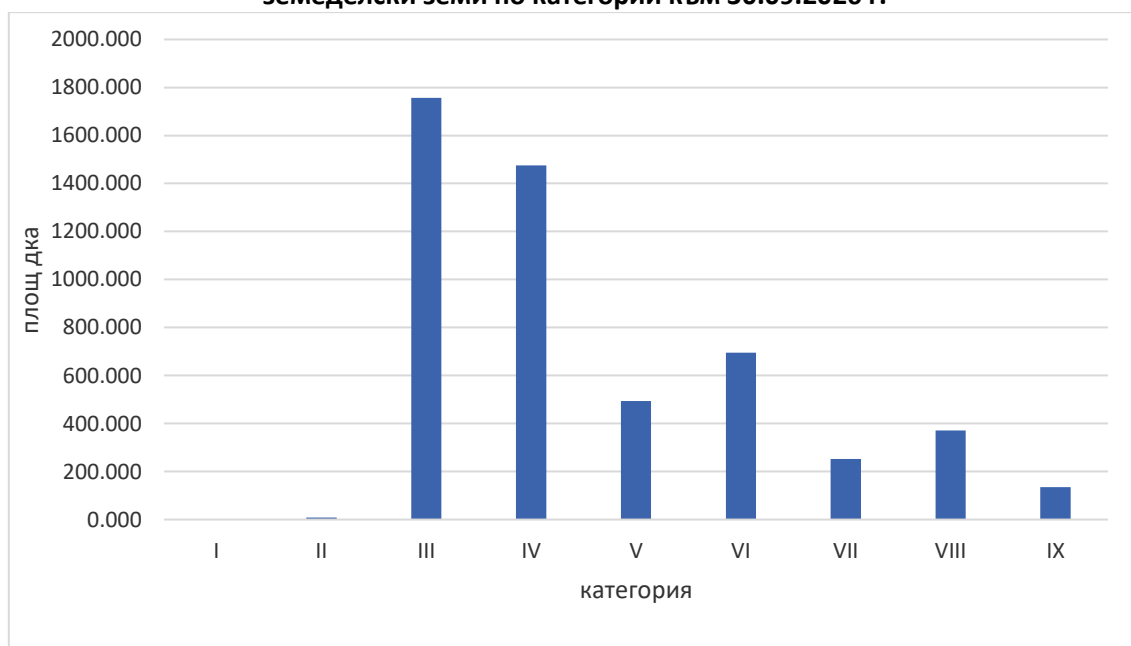
Средна площ на имот	9.09	дка
Усреднена категория на земите	5	(1-10) к
Средна цена на покупка	862	евро/дка
Средна крайна цена (вкл. разходите)	893	евро/дка
Средна балансова цена (след преоценка)	1 143	евро/дка

Справедливата стойност на инвестиционните имоти – земеделски земи, е формирана на база средно претеглена стойност от направените оценки на земите от лицензирани независими оценители чрез метод на сравнителните продажби и чрез метод на поземлената рента.

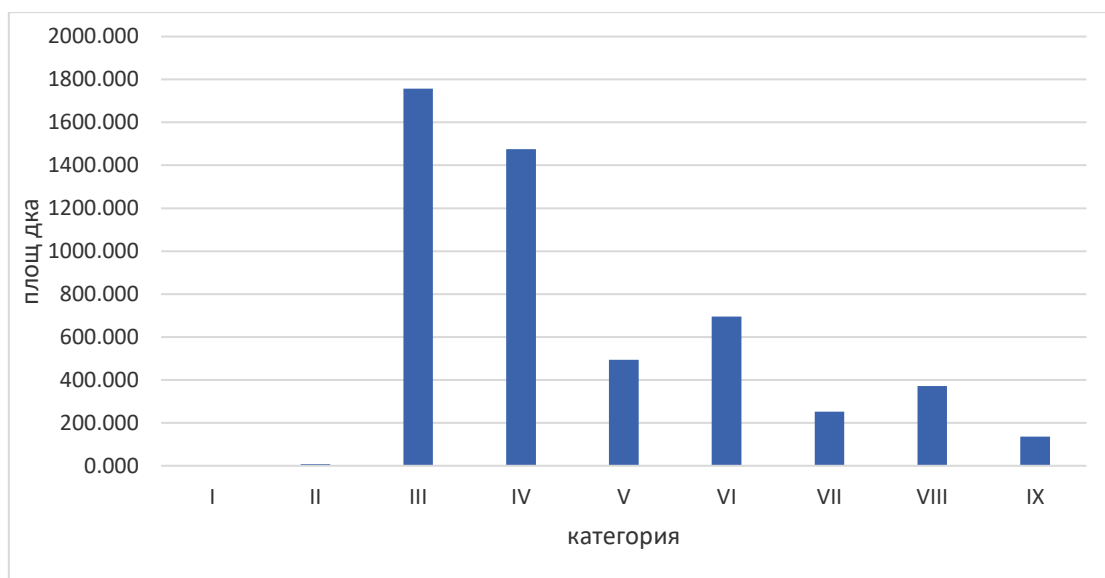
Разпределение на земеделските земи по области

Област	Община	площ /дка/	% от портф.
Бургас	Бургас	29.000	0.54
Бургас	Сунгурларе	20.250	0.38
Всичко област Бургас:		49.250	0.92
Варна	Долни Чифлик	52.397	0.98
Всичко област Варна:		52.397	0.98
Габрово	Севлиево	178.886	3.35
Всичко област Габрово:		178.886	3.35
Плевен	Плевен	1056.243	19.80
Всичко област Плевен:		1056.243	19.80
Стара Загора	Братя Даскалови	23.000	0.43
Стара Загора	Мъглиж	44.006	0.83
Стара Загора	Николаево	87.733	1.65
Стара Загора	Чирпан	11.423	0.21
Всичко област Стара Загора:		166.162	3.12
Сливен	Нова Загора	60.389	1.13
Сливен	Сливен	40.193	0.75
Всичко област Сливен:		100.582	1.89
Ямбол	Болярово	1427.341	26.76
Ямбол	Тунджа	677.630	12.71
Ямбол	Елхово	553.505	10.38
Ямбол	Стралджа	1071.317	20.09
Всичко област Ямбол:		3 729.79	69.93
ОБЩО:		5 333.313	100.00

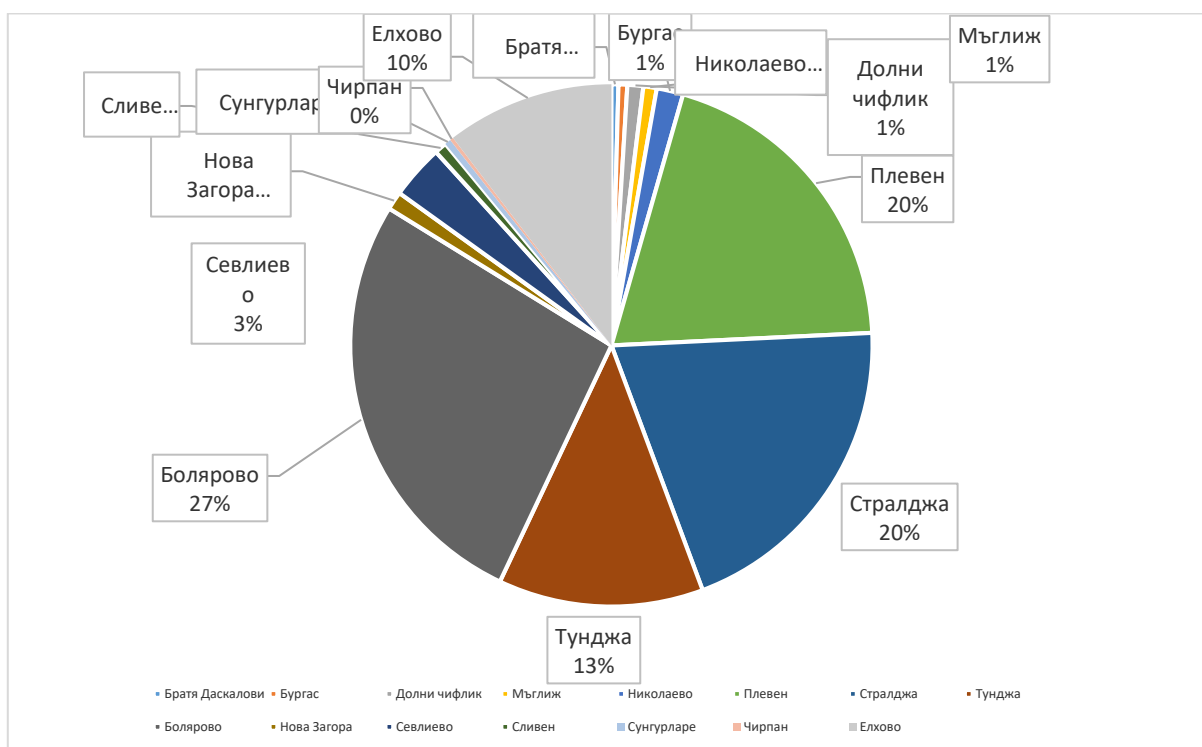
Разпределение на секюритизирани от „Риъл Булленд“ АД земеделски земи по категории към 30.09.2026 г.



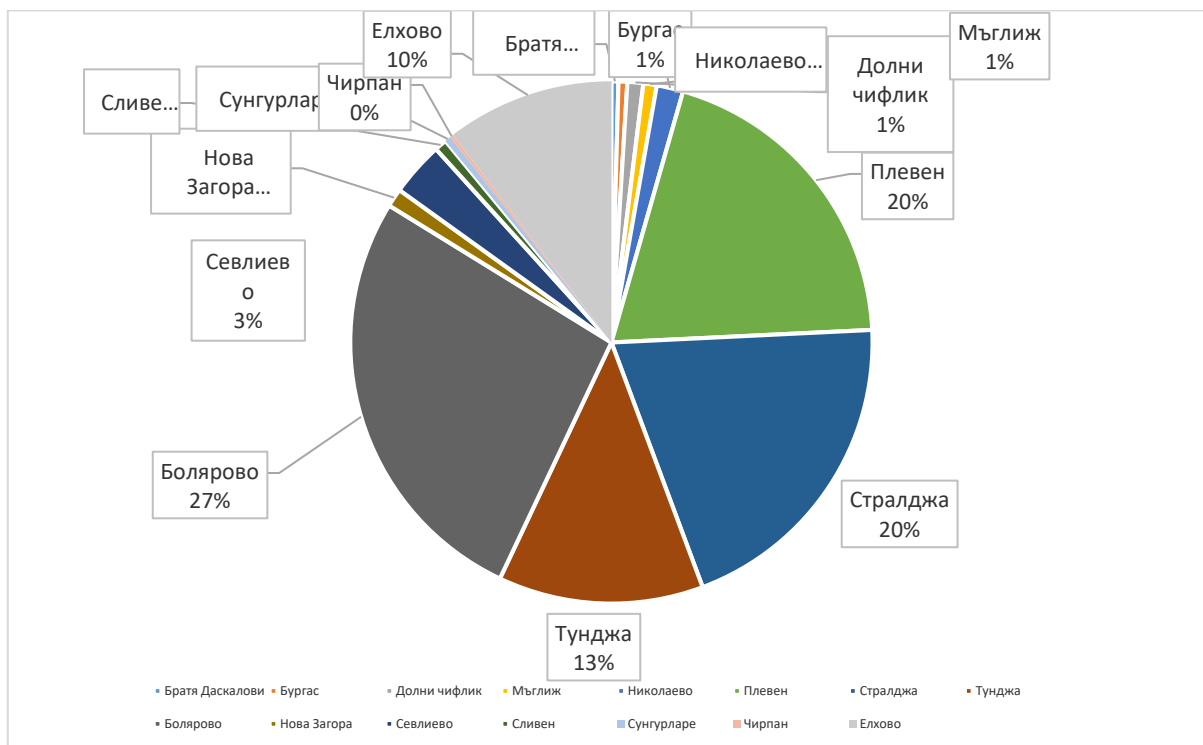
**Разпределение на секюритизираните от „Риъл Булленд“ АД
земяделски земи по категории към 31.12.2025 г.**



**Разпределение на секюритизираните от „Риъл Булленд“ АД
земяделски земи по общини към 30.09.2026 г.**



**Разпределение на секюритизирани от „Риъл Буллленд“ АД
зеделски земи по общини към 31.12.2025 г.**



3. Промени в капитала на дружеството

С решение № 866 - Е от 10.12.2024 г. на Комисия за финансов надзор е потвърден Проспект за публично предлагане чрез издаване на нови 2 085 834 броя обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1.20 лева за акция. Увеличението на капитала е вписано на 22.04.2025 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията от 8,050,613 лева на 10,136,447 лева. разпределени в 10,136,447 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.

На 01.01.2026 г. размерът на Регистрирания капитал на Дружеството е превалутиран на 5,169,587.97 евро, разпределени в 10,136,447 обикновени, поименни, безналични и свободно прехвърляеми акции, всички с право на глас и с номинална стойност от 0.51 евро всяка.

На основание чл. 32 от ЗВЕРБ Дружеството ще представи за обявяване в Търговския регистър Устав с отразени превалутиран размер на капитала и номинална стойност на акциите в срок до 12 месеца от датата на въвеждане на еврото в Република България.

Във връзка с чл. 32 от ЗВЕРБ на 17.05.2026г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията е вписан нов Устав на Дружеството с отразен превалутиран размер на капитала от 5 169 587.97 евро и номинална стойност на акциите в размер на 0,51 евро.

4. 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 30.09.2026 година

Общият размер на приходите на дружеството към 30.09.2026 г. е 244 хил. евро.

Общият размер на разходите на дружеството към 30.09.2026г. е 113 хил. евро., както следва:

Основната част от приходите на дружеството за периода 01.01.2026 г.- 30.09.2026 г. са:

- приходи от наеми инвестиционни имоти земеделски земи – **167 хил. евро;**
- приходи от лихви – **53 хил. евро;**

разходите за персонала са в размер на **49 хил. евро;**

разходите външни услуги са в размер на **18 хил. евро** , които включват:

- разходите за наем - 8 хил. евро,
- разходи за оценители недвижими имоти – 4 хил. евро,
- разходи за одиторски услуги – 2 хил. евро
- разходи за такси БФБ, КФН, Централен депозитар.- 4 хил. евро

разходите за амортизации са в размер на **1 хил. евро**

други разходи са в размер на **6 хил. евро** , които включват:

- разходи за непризнат данъчен кредит и разходи за МДТ – 6 хил. евро
- печалба от продажба на инвестиционни имоти – **(24) хил. евро**
- разходи за лихви и такси – **39 хил. евро**

АНАЛИЗ НА ИКОНОМИЧЕСКОТО СЪСТОЯНИЕ

Структура на приходите и разходите

Наименование	Отчет 30.09.2026 хил. евро	Дял в %	Отчет 30.09.2025 хил. евро	Дял в %
Нетни приходи от продажби	167	76	181	91
Финансови приходи	53	24	18	9
Приходи общо:	220	100	199	100

Наименование	Отчет 30.09.2026 хил. евро	Дял в %	Отчет 30.09.2025 хил. евро	Дял в %
Разходи за дейността общо	74	65	80	67
Финансови разходи	39	35	39	33
Разходи общо:	113	100	119	100
Печалби от продажба на инвестиционни имоти	(24)		-	
Финансов резултат преди данъци	131		80	
Финансов резултат след данъци	131		80	

Финансовият резултат към 30.09.2026 г. е печалба в размер на 131 хил. евро

СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Показател	30.09.2026г.	30.09.2025г.
Приходи от дейността (хил. евро)	167	181
Печалба/загуба от дейността (хил. евро)	131	80
Нетна печалба/загуба (хил. евро)	131	80
Показател	30.09.2026г.	31.12.2025г.
Сума на активите (хил. евро)	7 992	7 936
Собствен капитал (хил. евро)	6 782	6 703
Брой акции	10 136 447	10 136 447
Текущи активи (хил. евро)	1 622	1 538
Текущи пасиви (хил. евро)	187	210

Общият размер на активите на дружеството към 30.09.2026 г. е 7 992 хил. евро, от които 6 369 хил. евро е стойността на инвестиционните имоти, паричните средства са в размер на 123 хил. евро, търговски и други вземания – 27 хил. евро

Собственият капитал на дружеството към 30.09.2026 г. е в размер на 6 782 хил. евро., от които основният капитал възлиза на 5 170 хил. евро, финансовият резултат от текущия период е печалба в размер на 131 хил. евро, неразпределената печалба в размер на 818 хил. евро.

5. 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:

5.1. 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.

5.2. 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:

30 септември 2026 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Лихви и заеми	41	-	1 023	-
Общо	41	-	1 023	-

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Лихви и заеми	3	-	1 023	-
Общо	3	-	1 023	-

➤ 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.

6. Важни събития, настъпили след изготвяне на доклада за дейността към 30.09.2026 г.

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на посоченото/посочените по-долу.

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:

	30.09.2026	31.12.2025
	'000 евро	'000 евро
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	1 472	923
Търговски и други вземания	27	20
Пари и парични еквиваленти	123	595
Балансова стойност	1 622	1 538

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.

София,
23.10.2026 г.

Valentin
Georgiev
Stoilov

Изпълнителен директор: _____

Валентин Стоилов

Digitally signed by
Valentin Georgiev Stoilov
Date: 2026.10.23 10:50:47
+03'00'

**ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ ТРИМЕСЕЧЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА РИЪЛ БУЛЛЕНД АД
КЪМ 30.09.2026 Г.**

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

По чл.12, ал.1, т.4 от Наредба 2 от 09.11.2021г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

1. Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период

През отчетния период дружеството не е променяло своята счетоводна политика.

2. Информация за настъпили промени в икономическата група на емитента

„Риъл Булленд” АД не е член на икономическа група.

3. Резултати от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

Дружеството не е осъществявало организационни промени от такъв характер.

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

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

5. Данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството към 30.09.2026 г., и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на годината до края на отчетния период.

30.09.2026

	Име	Брой акции	Процент от капитала	Начин на притежаване
1.	УПФ ТОПЛИНА	515 000	5.08%	Пряко
2.	БЪЛГАРСКИ ФОНД ЗА ДЯЛОВО ИНВЕСТИРАНЕ АД	2 332 072	23.01%	Пряко
3.	ОПОРТЮНИТИ БЪЛГАРИЯ ИНВЕСТМЪНТ АД	2 137 620	21.09%	Пряко
4.	ДФ ПЛЮС	834 000	8.23%	Пряко
5.	ДФ НАВИГАТОР ПЛЮС	990 000	9.77%	Пряко
6.	УД Компас Инвест АД	1 453 253	1.61%	Непряко в качеството му на управляващо дружеството чрез ДФ Стратегия, ДФ Прогрес и ДФ Евростабилност
7.	УД Инвест Фонд Мениджмънт АД	433 351	4.28%	Пряко и непряко в качеството му на управляващо дружеството чрез

				ДФ Инвест Класик и ДФ Инвест Актив
8.	ПОД Топлина	853 260	8.41%	Непряко в качеството му на пенсионно осигурително дружество, управляващо ДПФ Топлина, ППФ Топлина, УПФ Топлина
9.	ПОД Бъдеще	999 100	9,85%	Непряко в качеството му на пенсионно осигурително дружество, управляващо ДПФ Бъдеще, ППФ Бъдеще, УПФ Бъдеще
10.	УД Актива Асет Мениджмънт АД	220 000	2,17%	Пряко и непряко в качеството му на управляващо дружество, управляващо НДФ Актива, ДФ Актива Високодоходен фонд, Борсово търгуван фонд Актива Балансиран

31.12.2025

	Име	Брой акции	Процент от капитала	Начин на притежаване
1.	УПФ ТОПЛИНА	515 000	5.08%	Пряко
2.	БЪЛГАРСКИ ФОНД ЗА ДЯЛОВО ИНВЕСТИРАНЕ АД	543 063	18.08%	Пряко
3.	ОПОРТЮНИТИ БЪЛГАРИЯ ИНВЕСТМЪНТ АД	2 137 620	21.09%	Пряко
4.	ДФ ПЛЮС	834 000	8.23%	Пряко
5.	ДФ НАВИГАТОР ПЛЮС	990 000	9.77%	Пряко
6.	УД Компас Инвест АД	1 952 422	6.53%	Непряко в качеството му на управляващо дружеството чрез ДФ Стратегия, ДФ Прогрес и ДФ Евростабилност
7.	УД Инвест Фонд Мениджмънт АД	452 351	4.47%	Пряко и непряко в качеството му на управляващо дружеството чрез ДФ Инвест Класик и ДФ Инвест Актив
8.	ПОД Топлина	853 260	8.41%	Непряко в качеството му на пенсионно осигурително дружество, управляващо ДПФ Топлина, ППФ Топлина, УПФ Топлина
9.	ПОД Бъдеще	784 100	7,73%	Непряко в качеството му на пенсионно осигурително дружество, управляващо ДПФ Бъдеще, ППФ Бъдеще, УПФ Бъдеще
10.	УД Актива Асет Мениджмънт АД	435 000	4,29%	Пряко и непряко в качеството му на управляващо дружество, управляващо НДФ Актива, ДФ Актива Високодоходен фонд, Борсово търгуван фонд Актива Балансиран

6. Данни за акциите на „Риъл Булленд” АД, притежавани от членовете на Съвета на директорите към 30.09.2026 г., както и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на годината до края на отчетния период за всеки поотделно.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от дружеството.

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

„Риъл Булленд” АД не е страна по висящи съдебни производства, касаещи задължения или вземания в размер над 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поетото задължение, условия и срок.

„Риъл Булленд” АД не е предоставял заеми и гаранции, както и не е поемал задължения към други лица.

23.10.2026 г.

Изпълнителен директор

Valentin
Georgiev
Stoilov

Digitally signed
by Valentin
Georgiev Stoilov
Date: 2026.10.23
10:51:12 +03'00'

/Валентин Стоилов/

УВЕДОМЛЕНИЕ
от
РИЪЛ БУЛЛЕНД АД
за трето тримесечие на 2026г.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

По чл.12, ал.1, т.1 от Наредба 2 от 09.11.2021г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

1. За емитенти и лица по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК

1.1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството - **няма**

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

1.3. Сключване или изпълнение на съществени сделки

През отчетния период не са сключвани и/или изпълнявани съществени сделки, които водят или може основателно да се предположи, че ще доведат до благоприятна или неблагоприятна промяна в размер на 5 или повече на сто от приходите или печалбата на дружеството, от друг финансов показател, както и пазарната цена на издадените акции;

1.4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие - **няма**

1.5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната - **няма**

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

1.7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество - **няма**

1.8. За емитенти - други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа - **няма**

23.10.2026 г.

Изпълнителен директор

Valentin
Georgiev
Stoilov
Digitally signed by
Valentin Georgiev
Stoilov
Date: 2026.10.23
10:51:33 +03'00'

/Валентин Стоилов/

**ПРЕДСТАВЯНЕ НА ВЪТРЕШНАТА ИНФОРМАЦИЯ ПО РЕГЛАМЕНТ 596/ 2014
НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ПЕРИОДА**

01.01.2026 г. – 30.09.2026 г.

„Риъл Булленд“ АД разкрива вътрешна информация на Комисия за финансов надзор, Българска фондова борса АД и на обществеността чрез информационната медия Инфосток (www.infostock.bg). През отчетния период е разкрита следната вътрешна информация:

"Риъл Булленд" АД уведомява акционерите на дружеството и инвеститорите, че на 29.01.2026 г. е представило на КФН тримесечен отчет към 31.12.2025 г.

На 18.03.2026 г. "Риъл Булленд" АД представи на КФН, БФБ и обществеността годишен одитиран финансов отчет към 31.12.2025 г.

На 1.04.2026 г. "Риъл Булленд" АД, на основание чл.148б от Закона за публично предлагане на ценни книжа, информира всички заинтересовани лица, за получените уведомления за разкриване на дялово участие в публично дружество.

На 28.04.2026 г. "Риъл Булленд" АД уведомява акционерите на дружеството и инвеститорите, че е представило на КФН тримесечен отчет към 31.03.2026 г.

На 07.05.2026 г. "Риъл Булленд" АД, на основание чл.148б от Закона за публично предлагане на ценни книжа, информира всички заинтересовани лица, за получените уведомления за разкриване на дялово участие в публично дружество.

На 19.05.2026 г. "Риъл Булленд" АД уведомява акционерите на дружеството и инвеститорите за публикувана покана за свикване на редовно годишно общо събрание на акционерите на 23.06.2026 г.

На 19.05.2026 г. "Риъл Булленд" АД уведомява акционерите на дружеството и инвеститорите, че по партидата на дружеството в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел е вписан актуализиран текст на устава на „РИЪЛ БУЛЛЕНД“ АД.

На 23.06.2026 г. "Риъл Булленд" АД уведомява акционерите на дружеството и инвеститорите, че на същата дата се проведе Редовно годишно общо събрание на акционерите на дружеството.

На 08.07.2026 г. "Риъл Булленд" АД уведомява акционерите на дружеството и инвеститорите, че е представило на КФН тримесечен отчет към 30.06.2026 г.

23.10.2026 г.

Валентин Стоилов

Valentin
Georgiev
Stoilov

Изпълнителен директор

Digitally signed by
Valentin Georgiev
Stoilov
Date: 2026.10.23
10:52:00 +03'00'

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

Долуподписаният,

Валентин Георгиев Стоилов – Изпълнителен директор на „Риъл Булленд“ АД

ДЕКЛАРИРАМ, че доколкото ми е известно:

1. финансовият отчет към 30.09.2026 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 30.09.2026 г., съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал.4, т. 2 от ЗППЦК;

Декларатор: **Valentin
Georgiev
Stoilov**  Digitally signed by
Valentin Georgiev
Stoilov
Date: 2026.10.23
10:52:22 +03'00'

Валентин Стоилов

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

Долуподписаната,

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

ДЕКЛАРИРАМ, че доколкото ми е известно:

1. финансовият отчет към 30.09.2026 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на „Риъл Буленд“ АД“;
2. междинният доклад за дейността на „Риъл Буленд“ АД към 30.09.2026 г., съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал.4, т. 2 от ЗППЦК;

Декларатор:

**MARIA
KIRILOVA
NIKOLOVA-
ZLATEVA**

Digitally signed by
MARIA KIRILOVA
NIKOLOVA-
ZLATEVA
Date: 2026.10.23
10:27:38 +03'00'

Мария Николова
/ Главен счетоводител/