

**„РИЪЛ БУЛЛЕНД” АД**

**ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ**

**31 ДЕКЕМВРИ 2016 г.**

## Съдържание

1. Доклад за дейността на "Риъл Булленд" АД .....	2 стр.
2. Отчет за финансовото състояние .....	21 стр.
3. Отчет за всеобхватния доход .....	22 стр.
4. Отчет за паричните потоци .....	23 стр.
5. Отчет за собствения капитал .....	24 стр.
6. Бележки към финансовите отчети .....	25 стр.
7. Одиторски доклад .....	40 стр.

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „РИЪЛ БУЛЛЕНД“ АД  
ЗА ПЕРИОДА 01.01.2016 Г. - 31.12.2016 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 ЗППК 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, ул. „Георг Вашингтон“ № 19, ет. 1

Правна форма - Акционерно дружество

Законодателство, според което емитентът упражнява дейността си – българско

Държава на регистрация – Република България

Телефон – 421 95 18

Електронен адрес (e-mail) – [office@realbulland.eu](mailto:office@realbulland.eu)

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

**Инвестиционна стратегия и цели на дружеството:**

- дългосрочно инвестиране на набраните средства в земеделска земя, която се използва за земеделско производство;
- окрупняване на придобитите земеделски имоти с цел повишаване на тяхната стойност и атрактивност;
- отдаване на придобитите земеделски имоти под аренда или наем на големи земеделски производители;
- активно управление на придобитите земеделски имоти, изразяващо се в избиране на подходящ момент за тяхната продажба или замяна;
- създаване на диференциран портфейл от земеделски имоти в различни региони на страната и от различен тип;
- придобиване в отделни случаи и на други недвижими имоти, свързани със земеделското производство;
- придобиване и на недвижими имоти, несвързани със земеделското производство (включително, но не само жилищни имоти, офиси, магазини и парцели) с цел отдаването им по под наем, лизинг или продажбата им;
- строителство на сгради върху придобити имоти с цел дългосрочно отдаване под наем или продажба, включително чрез лизинг.

**1. Инвестиционна дейност през 2016 г. покупки и продажби на недвижими имоти.**

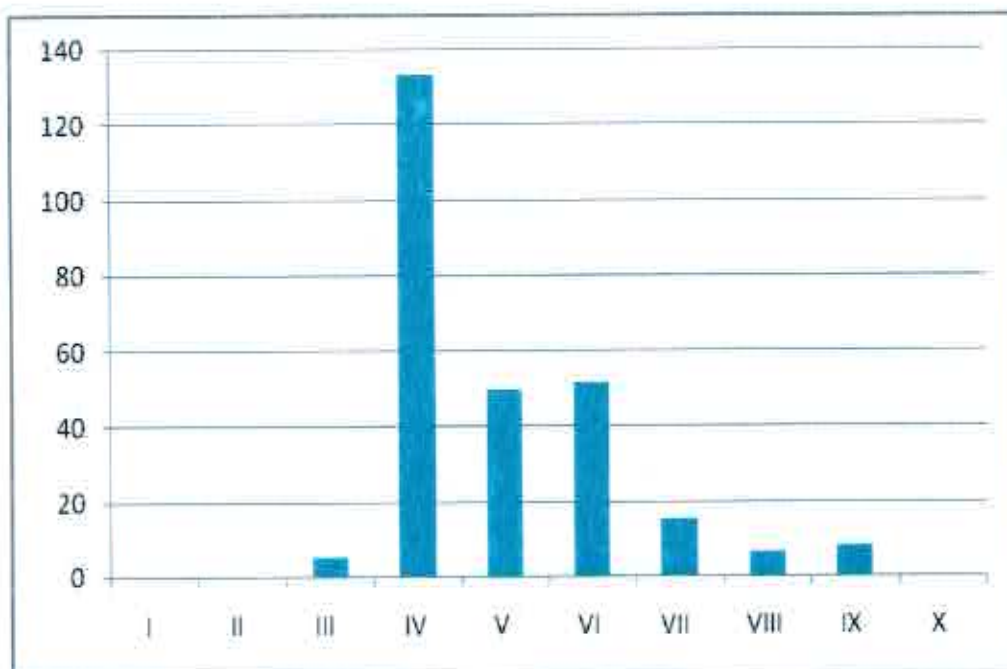
**През 2016 г. дружеството е сключило следните сделки с недвижими имоти:**

- На 7 март 2016 г. сключи предварителни договори за покупка на пет апартамента в гр. Варна, местност Траката на обща стойност 705 хил. лв.
- На 24 март 2016 г. придоби инвестиционен имот - земеделска земя с начин на трайно ползване Стопански двор в едно с построените в него дърводелска работилница с площ 360 кв. м. и ярмомелка с площ 278 кв.м., находящ се в с. Стряма, община Раковски, област Пловдив с обща площ от 4 860 кв. м.  
Справедливата стойност на имота е 105 хил. лв. - включва покупната стойност и всички разходи по придобиването му.  
Имотът е отдаден под наем на стойност 500 лв. без ДДС на месец.
- На 27 юни 2016 г. сключи предварителен договор за покупка на апартамент в гр. София, жк. Изток на стойност 111 хил. лв.
- На 30 юни 2016 г. прекрати по взаимно съгласие предварителен договор за покупка на апартамент в гр. Варна, местност Траката на стойност 110 хил. лв.
- На 21.12.2016 г. сключи предварителен договор за покупко-продажба на Стопанския двор в едно с построените в него дърводелска работилница и ярмомелка, на стойност 121 хил. лв.

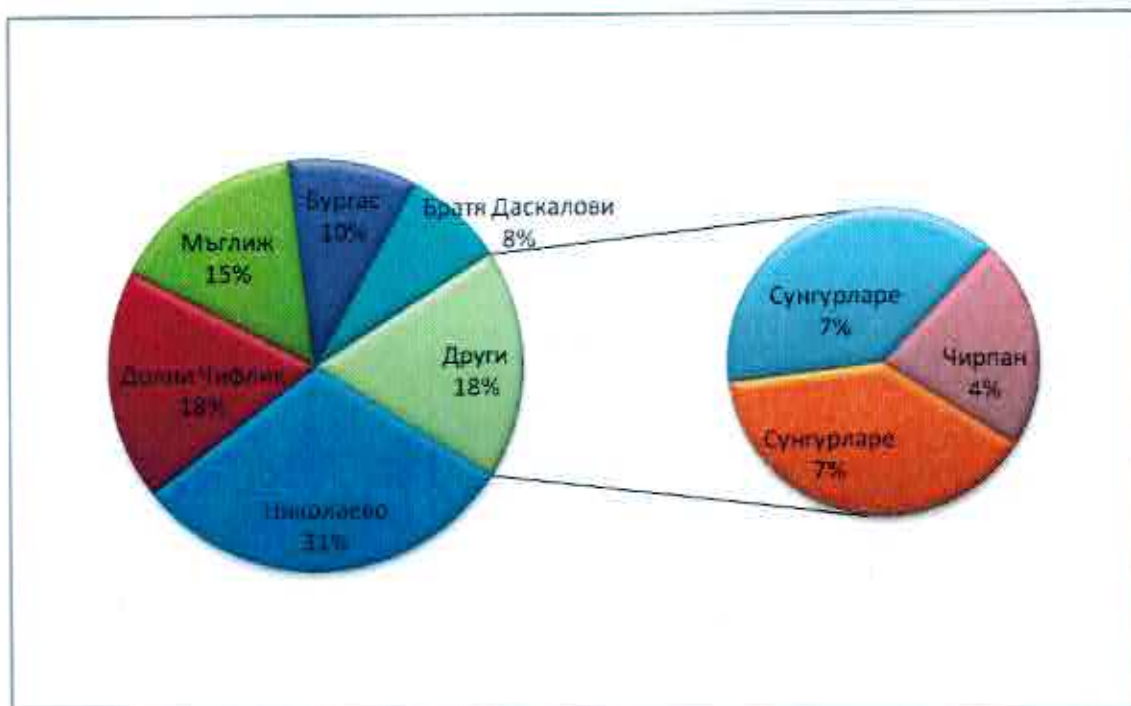
Всички земеделски земи собственост на „Риъл Булленд“ АД са закупени към 31.12.2014 г. Данните за цените на придобиване са представени по – долу в таблицата. Общата балансова стойност на притежаваните към 31.12.2016 г. **268 дка** недвижими имоти - земеделски земи, е в размер на **177 хил. лв.** и те имат следните характеристики:

Средна площ на имот	4.780	дка
Усреднена категория на земите	4.97	(1-10) к
Средна цена на покупка	482	лв/дка
Средна крайна цена ( вкл. разходите )	521	лв/дка
Средна балансова стойност ( след преоценка)	663	лв/дка

Разпределение на секюритизираните от „Риъл Булленд“ АД  
земеделски земи по категории към 31.12.2016 г.



Разпределение на секюритизираните от „Риъл Булленд“ АД  
земеделски земи по общини към 31.12.2016 г.





## 2. Промени в капитала на дружеството

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

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

### Приходи, разходи и финансови резултати от дейността към 31.12.2016 година

Основната част от приходите на дружеството от 01.01.2016 г. до 31.12.2016 г. са приходите от наеми в размер на 13 хил. лв., приходи по предварителни договори за покупка на инвестиционни имоти в размер на 16 хил.лв., приходи от депозити в размер на 1 хил. лв. и приходи от аренды в размер на 11 хил. лв. Приходите от преоценка на инвестиционните имоти е в размер на 10 хил.лв.

**Общият размер на приходите на дружеството към 31.12.2016 г. е 51 хил. лева в т.ч. Общият размер на разходите на дружеството към 31.12.2016 г. е 70 хил. лева.**

Разходите за персонала са в размер на 40 хил. лева, разходите за материали и външни услуги са в размер на 28 хил. лв. - 18 хил.лв. са разходите за наем на офиса, а станалата част от разходите са главно такси за БФБ, КФН, Централен депозитар.

## АНАЛИЗ НА ИКОНОМИЧЕСКОТО СЪСТОЯНИЕ

### Структура на приходите и разходите

Наименование	Отчет 31.12 2016 хил. лв.	Дял в %	Отчет 31.12 2015 хил. лв.	Дял в %
Нетни приходи от продажби	10	20	-	-
Финансови приходи	41	80	17	100
<b>Приходи общо:</b>	<b>51</b>	<b>100</b>	<b>17</b>	<b>100</b>

Наименование	Отчет 31.12 2016 хил. лв.	Дял в %	Отчет 31.12 2015 хил. лв.	Дял в %
Разходи за дейността общо	70	100	52	93
Финансови разходи	-	-	4	7
<b>Разходи общо:</b>	<b>70</b>	<b>100</b>	<b>56</b>	<b>100</b>
<b>Финансов резултат преди данъци</b>	<b>(19)</b>		<b>(39)</b>	
<b>Финансов резултат след данъци</b>	<b>(19)</b>		<b>(39)</b>	

Финансовият резултат към 31.12.2016 г. е загуба в размер на 19 хил. лв. Загубата през 2016 г. е с 20 хил. лв. по-малко от предходната година, в резултат на увеличените приходи през годината от наеми, аренды и приходи от предварителни договори за покупка на инвестиционни имоти.

#### **СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

Показател	2016 г.	2015 г.
Приходи от дейността (хил. лв.)	51	17
Печалба/загуба от дейността (хил. лв.)	(19)	(39)
Нетна печалба/загуба (хил. лв.)	(19)	(39)
Сума на активите (хил. лв.)	2 411	2 429
Собствен капитал (хил. лв.)	2 408	2 427
Брой акции	2 500 000	2 500 000
Текущи активи (хил. лв.)	1 494	2 261
Текущи пасиви (хил. лв.)	3	2

Общият размер на активите на дружеството към 31.12.2016 г. е 2 411 хил. лв., от които 177 хил. лв. е стойността на инвестиционните имоти – земеделски земи, 105 хил. лв. – стойността на новопридобитата земеделска земя с начин на трайно ползване - Стопански двор, ведно с дърводелска работилница и ярмомелка, притежавани от дружеството. Паричните средства са в размер на 1 475 хил. лв. Съгласно сключените предварителни договори за покупка на пет апартамента в гр. Варна, дружеството е извършило разходи за придобиване на дълготрайни активи - имоти в размер на 635 хил. лв.

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2016 г. е в размер на 2 408 хил. лв., от които основният капитал възлиза на 2 500 хил. лв, финансовият резултат от текущия период е загуба в размер на 19 хил. лв, а непокрытата загуба от минали години е 73 хил. лв.



## 4. УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

Управлението на риска е неделима част от управленската политика на ръководството. Рискът може да се дефинира като несигурността на дадена прогноза да съвпадне с действителността под влиянието на различни фактори.

Рисковете, оказващи влияние са обособени в зависимост от пораздащите ги фактори и възможността рискът да бъде елиминиран, ограничаван или не.

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

### 4.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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

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

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

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

Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България. Основните лихвени проценти на Българска народна банка от януари до декември 2016 г. са в рамките на 0,00%.

### 4.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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



### Пазарен риск

Пазарният риск включва:

#### ➤ Валутен риск

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

#### ➤ Ценови риск

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

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

#### ➤ Кредитен риск

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

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

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

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

#### ➤ Ликвиден риск

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

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

31 декември 2016 г.

В хиляди лева

**АКТИВИ**

	До 1 месец	1-3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	Над 5 години	Без мату- ритет	Общо
Инвестиционни имоти	-	-	-	-	-	282	282
Нематериални активи	-	-	-	635	-	-	635
Разходи за придобиване на дълготрайни активи	-	-	-	-	-	-	-
Парични средства	-	-	1475	-	-	-	1475
Вземания от клиенти и други търговски вземания	-	-	19	-	-	-	19
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	-	-	1 494	635	-	282	2 411
<b>ПАСИВИ</b>							
Задължения към доставчици	-	-	2	-	-	-	2
Данъчни задължения и други задължения	1	-	-	-	-	-	1
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	1	-	2	-	-	-	3
Нетна разлика	(1)	-	1492	635	-	282	2408

31 декември 2015 г.

В хиляди лева

**АКТИВИ**

	До 1 месец	1-3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	Над 5 години	Без мату- ритет	Общо
Инвестиционни имоти	-	-	-	-	-	167	167
Нематериални активи	-	-	1	-	-	-	1
Разходи за придобиване на дълготрайни активи	-	-	-	-	-	-	-
Парични средства	-	-	2253	-	-	-	2253
Вземания от клиенти и други търговски вземания	-	-	8	-	-	-	8
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	-	-	2262	-	-	167	2 429
<b>ПАСИВИ</b>							
Задължения към доставчици	-	-	2	-	-	-	2
Данъчни задължения и други задължения	-	-	-	-	-	-	-
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	-	-	2	-	-	-	2
Нетна разлика	-	-	2260	-	-	167	2427



## ➤ 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.

## Коефициентен анализ на резултатите

Показатели	Начин на изчисление	2016 г.	2015 г.
<b>Показатели за платежоспособност</b>			
Коефициент на обща ликвидност	Тек. активи/тек. пасиви	498.00	1130.50
<b>Показатели за рентабилност</b>			
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	Фин. р-т, след данъци/нетен размер на прих. от продажби	(0.37)	(4.33)
Коефициент на рентабилност на собствения капитал	финансов резултат/ собствен капитал	(0.01)	(0.02)
<b>Показатели за ефективност</b>			
Коефициент на ефективност на разходите	Приходи/разходи	0.73	0.30
Коефициент на ефективност на приходите	Разходи/приходи	1.37	3.29
<b>Показатели за финансова автономност - ликвидност</b>			
Коефициент на финансова автономност	Собствен капитал/пасиви	802.67	1213.50
Коефициент на задлъжнялост/ливъридж/	Собствен капитал/пасиви	802.67	1213.50
	пасиви/собств.капитал	0.00	0.00

#### 5. Важни събития, настъпили след изготвяне на доклада за дейността към 31.12.2016 г.

След изготвяне на доклада за дейността към 31.12.2016 г. не са настъпили важни събития.

#### 6. 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.



## 7. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност

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

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

**8.1. 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.

**8.2. основанието за придобиванията, извършени през годината**

Не са правени придобивания.

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

Дружеството не притежава собствени акции.

## 9. Наличието на клонове на предприятието

Дружеството няма клонове.

**10. Използваните от предприятието финансови инструменти, а когато е съществено за оценяване на активите, пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат, се оповестяват:**

- а) целите и политиката на предприятието по управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането и;
- б) експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

## 11. Допълнителна информация:

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

Информация относно публичното дружество „РИЪЛ БУЛЛЕНД“ АД

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

Капиталът се състои от 2 500 000 броя безналични, свободнопрехвърляеми акции с номинал 1 лев всяка.

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

Няма ограничения за прехвърляне на акциите.

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

№	Име	Брой акции	Процент от капитала	Начин на притежаване
1.	ДФ „ЮГ МАРКЕТ МАКСИМУМ“	200 000	8,00%	Пряко
2.	ДФ ТОПЛИНА	143 000	5,72%	Пряко
3.	ППФ ТОПЛИНА	155 000	6,20%	Пряко
4.	УПФ ТОПЛИНА	160 000	6,40%	Пряко
5.	ДФ КОМПАС СТРАТЕГИЯ	280 150	11,21%	Пряко
6.	ДФ КОМПАС ПРОГРЕС	514 040	20,56%	Пряко
7.	ДФ ИНВЕСТ КЛАСИК	338 950	13,56%	Пряко
8.	УД Компас Инвест АД	814 190	32,56%	Непряко - в качеството му на управляващо дружеството чрез ДФ Компас Стратегия, ДФ Компас Прогрес и ДФ Компас Евростабилност
9.	ПОД Топлина	458 000	18,32%	Непряко в качеството му на пенсионно осигурително дружество, управляващо ДПФ Топлина, ППФ Топлина, УПФ Топлина

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

Няма акционери със специални контролни права.

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

Няма служители, които са акционери.

**11.6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за**



упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

Няма ограничения върху правата на глас.

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

Няма такива споразумения.

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

Назначаването и освобождаването на членовете на Съвета на директорите и извършване на изменения и допълнения в Устава се извършват с решение на Общо събрание на акционерите при спазване на разпоредбите на Устава, ЗППЦК и Търговския закон.

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

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

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

Няма такива договори.

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

Няма такива споразумения.

12.1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на



техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година

Няма такива.

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

Няма такива.

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

През месец март 2016 г. „Риъл Булленд“ АД подписа предварителни договори за покупка на пет апартамента в гр. Варна, местност Траката на обща стойност 705 хил. лева без ДДС, като е заплатило авансово 635 хил. лева.

През месец юни „Риъл Булленд“ АД прекрати по взаимно съгласие предварителен договор за покупка на апартамент в гр. Варна, местност Траката на стойност 110 хил. и сключи нов предварителен договор за покупка на апартамент в гр. София, жк Изток на стойност 111 хил. лв.

На 24.03.2016 г. Дружеството е придобило инвестиционен имот - земеделска земя с начин на трайно ползване - Стопански двор в едно с построените в него дърводелска работилница с площ 360 кв. м. и ярмомелка с площ 278 кв.м., находящ се в с. Стряма, община Раковски, област Пловдив с обща площ от 4 860 кв. м. на стойност 105 хил. лв.

На 21.12.2016 г. дружеството сключи предварителен договор за покупко-продажба на Стопанския двор в едно с построените в него дърводелска работилница и ярмомелка. на стойност 121 хил. лв.

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

През 2016 година не са сключвани сделки със свързани лица и не са постъпвали предложения за сключване на сделки със свързани лица. Дружеството не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или такива, които съществено се отклоняват от пазарните условия.

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

Няма такива.

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

Няма такива сделки.

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

Няма такива.

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

Дружеството няма информация за извършени такива сделки.

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

Дружеството няма информация за извършени такива сделки.

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

През 2016 г. няма извършена нова емисия ценни книжа.

През отчетния период набраните средства от емитираните през месец юни 2015 г., 2 500 хил. лв., са използвани за текущите инвестиционни цели на дружеството.

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

Няма публикувани прогнози за финансовите резултати.

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

Дружеството няма задължения към финансови институции и юридически лица.



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

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

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

Няма настъпили промени.

**12.15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове**

Продължава установената практика тримесечните и годишните отчети да се изготвят прецизно и своевременно да се изпращат в установените срокове на КФН, БФБ и обществеността. Акционерите имат възможност да се запознаят с отчетите и на интернет-страницата на дружеството. Финансовите отчети се изготвят съгласно МСФО и българското счетоводно и данъчно законодателство. Годишните финансови отчети подлежат на задължителен финансов одит. Одита се извършва от дипломиран експерт-счетоводител избран от ОСА.

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

С вписване на 19.05.2016 год., в Търговския регистър към Агенцията по вписванията са отразени следните промени в управителните и надзорните органи:

- заличен е Константин Константинов Калчев като член на Съвета на директорите;
- като нов член на Съвета на директорите е вписана Михаела Бориславова Михова;
- с пет години е удължен мандатът на Съвета на директорите.

С вписване на 04.08.2016 год., в Търговския регистър към Агенцията по вписванията са отразени следните промени по партидата на „Риъл Булленд“ АД:

- заличена е Таня Димитрова Анастасова като Изпълнителен директор;
- дружеството се представлява от Иван Илиев Янев.

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



**Иван Илиев Янев** – Изпълнителен директор на „Риъл Булленд“ АД, няма данни за участия в капитала и управлението на други дружества.

**Пеци Дечев Пецев** – Председател на СД;  
Айлин Трейдинг ЕООД – Управител и собстваник  
Патронс ООД – Управител.

**Михаела Бориславова Михова** – член на СД.  
МБМ Консултинг ЕООД – Управител и собственик.

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

Членовете на Съвета на директорите са получавали възнаграждения през 2016 г. в размер на 26 хил.лв.

	Към 31.12.2016 г.
Таня Анастасова	10 хил. лв.
Иван Янев	6 хил. лв.
Пеци Пецев	5 хил. лв.
Михаела Михова	3 хил. лв.
Константин Калъчев	2 хил. лв.

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

Членове на СД	Брой притежавани акции		% от капитала
Иван Янев	0		0 %
Пеци Пецев	0		0 %
Михаела Михова	0		0 %

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

На дружеството не е известна такава информация.

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

от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно

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

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

През 2016 година не са сключвани сделки със свързани лица и не са постъпвали предложения за сключване на сделки със свързани лица. Дружеството не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или такива, които съществено се отклоняват от пазарните условия.

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

Директор за връзки с инвеститорите на „Риъл Булленд“ АД е Милена Иванова Александрова. Адрес за кореспонденция: гр. София 1301, ул. „Георг Вашингтон“ № 19, тел.: 02/421 9517, 02/421 9518, e-mail: office@realbulland.eu.

### **15. Промени в цената на акциите на дружеството**

През 2016 г. сделки с акции на „Риъл Булленд“ АД са сключвани на цени в диапазона от 0,98 лева до 1,035 лева.

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

Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, която „Риъл Булленд“ АД прилага е разработена от дружеството и приета на заседание на Съвета на директорите на 25.02.2013 г. („Риъл Булленд“ АД е учреден на 7.02.2013 г.). Програмата е на разположение на акционерите на дружеството на сайта на „Риъл Булленд“ АД на адрес [www.realbulland.eu](http://www.realbulland.eu). Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „Риъл Булленд“ АД е прилагана последователно и точно през 2016 г.

### **17. Декларация за корпоративно управление:**

#### **17.1. Информация по чл.100н, ал.8, т.1 и 2 от ЗППЦК**

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

Корпоративно управление включва съвкупност от взаимоотношения между управителните органи на дружеството, акционерите и другите заинтересовани страни. То предоставя рамката, в която се поставят целите на дружеството, определят се средствата за постигането на тези цели и се следят резултатите. Доброто корпоративно



управление трябва да стимулира управителните органи да преследват цели, които са в интерес на дружеството и акционерите, както и да улеснява ефикасния надзор.

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

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

Осъществявайки дейността си през 2016 г. Съветът на директорите на „Риъл Булленд“ АД е прилагал Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление в пълния ѝ вид.

На акционерите на дружеството са гарантирани сигурни методи за регистрация на собствеността върху акциите и тяхното прехвърляне, редовно и своевременно получаване на информация, свързана с дружеството. На собствениците на акции е гарантирано участието в общото събрание на дружеството, в избора на управителни органи и разпределението на печалбата. „Риъл Булленд“ АД изготвя тримесечни и годишни финансови отчети, които се предоставят на обществеността в предвидените от закона срокове. Финансовите отчети се изготвят съгласно Международните счетоводни стандарти, като годишният отчет се заверява от независим регистриран експерт-счетоводител. В своите отчети дружеството оповестява акционерите, притежаващи над 5 на сто от капитала му. Нерегулярно се дава публичност и на всяко получено уведомление от акционер, който е преминал праг от 5% или числократно на 5. Дружеството дава публичност и на сделките сключени от членовете на Съвета на директорите и на свързаните с тях лица. „Риъл Булленд“ АД разкрива регулирана и вътрешна информация чрез информационната медия – X3News. Дружеството се управлява от тричленен Съвет на директорите. За членове на Съвета на директорите не могат да бъдат избирани лица, които към момента на избора са осъдени с влязла в сила присъда, освен ако са реабилитирани. Една трета от членовете на Съвета на директорите е независима. При избор на членове на Съвета на директорите, всеки от избраните членове предоставя декларации по ЗППЦК и ТЗ, като всички членове трябва да отговорят на изискванията за образование и професионална компетентност.

## **17.2. Информация по чл.100н, ал.8, т.3 ЗППЦК**

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



**17.3. Информация по чл.100и, ал.8, т.4 ЗППЦК**

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

Б) Няма ценни книжа със специални права на контрол;

В) Няма ограничения върху правата на глас;

Г) Смяната на членовете на Съвета на директорите и промяна в Устава се извършва единствено от Общото събрание на акционерите. Назначаването или освобождаването на член на Съвета на директорите и промяна в устава са от компетентността на Общото събрание на акционерите и процедурите са описани подробно в Устава на дружеството;

Д) Съвета на директорите има право съгласно действащия Устав да взема решения за издаване на нови акции за определен срок и до определен размер. Съвета на директорите няма право да взема решение за обратно изкупуване на акции, такова решение може да вземе Общото събрание на акционерите.

Уставът на дружеството предвижда възможността Съветът на директорите да взема решения за увеличение на капитала в размер до 50 000 000 лева, в срок до пет години от възникване на дружеството. В действащия към дадата на настоящия отчет Устав не е предвидено Съветът на директорите да взема решения за обратно изкупуване на акции.

**17.4. Информация по чл.100и, ал.8, т.5 ЗППЦК**

Дружеството има едностепенна система на управление Съвет на директорите, който се състои от трима члена. Съвета на директорите изпълнява функциите на одитен комитет. Съветът на директорите на „Риъл Булленд“ АД се състои от трима членове - Иван Янев, Пеци Пецев и Михаела Михова – независим член. Датата на изтичане на мандата е 12.05.2021 г.

**17.5. Информация по чл.100и, ал.8, т.6 ЗППЦК**

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

София,  
07.03.2017 г.

Изпълнителен директор:

Иван Янев

**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
**НА "РИЪЛ БУЛЛЕНД" АД**  
**КЪМ 31.12.2016**

хил. лева

Активи	СЪДЪРЖАНИЕ	Бележка №	Текуща година 31/12/2016	Предходна година 31/12/2015
<b>А. Нетекущи активи</b>				
	Инвестиционни имоти	4	282	167
	Нематериални активи	5	-	1
	Разходи за придобиване на дълготрайни активи	6	635	-
	<b>Общо нетекущи активи:</b>		<b>917</b>	<b>168</b>
<b>Б. Текущи активи</b>				
	Парични средства	7	1,475	2,253
	Вземания от арендатори	8	7	-
	Други вземания	8	12	8
	<b>Общо текущи активи:</b>		<b>1,494</b>	<b>2,261</b>
	<b>Общо активи:</b>		<b>2,411</b>	<b>2,429</b>
<b>Капитал и пасиви</b>				
<b>А. Собствен капитал</b>				
	Акционерен капитал	9	2,500	2,500
	Непокрита загуба от минали години		(73)	(34)
	Финансов резултат от текущия период		(19)	(39)
	<b>Сума на собствения капитал</b>		<b>2,408</b>	<b>2,427</b>
<b>Б. Текущи пасиви</b>				
	Текущи задължения	10	3	2
	<b>Общо текущи пасиви:</b>		<b>3</b>	<b>2</b>
	<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>2,411</b>	<b>2,429</b>

Дата: 07.03.2017 г.

Съставител:

Мария Николова

Изпълнителен директор

Иван Ангелов

Стоянка Апостолова, Управител  
ДПС, Регистриран одитор

Заверил:

БДО България ООД

Медялко Апостолов,  
Управител



**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД  
НА "РИЪЛ БУЛЕНД" АД  
КЪМ 31.12.2016**

СЪДЪРЖАНИЕ	Бележка №	хил. лева	
		Текуща година 31/12/2016	Презходна година 31/12/2015
<b>Нефинансови разходи</b>		<b>(70)</b>	<b>(52)</b>
Разходи за материали и външни услуги	11	(28)	(15)
Разходи за персонала	12	(40)	(35)
Разходи за амортизации	5	(1)	(2)
Други разходи	13	(1)	-
<b>Нефинансови приходи</b>		<b>10</b>	<b>-</b>
Приходи от наеми	14	10	-
<b>Нетен резултат от дейността</b>		<b>(60)</b>	<b>(52)</b>
<b>Финансови приходи</b>	<b>16</b>	<b>41</b>	<b>17</b>
Приходи от лихви - депозити		1	4
Приходи от наеми - неземеделски земи		3	1
Други финансови приходи		16	-
Приходи от аренда и наем на земеделски земи		11	4
Приходи от преоценки на инвестиционни имоти - земеделски земи		10	8
<b>Финансови разходи</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>(4)</b>
Други финансови разходи		-	(2)
Разходи от преоценки на инвестиционни имоти - земеделски земи		-	(2)
<b>Нетен резултат от финансова дейност</b>		<b>41</b>	<b>13</b>
<b>Печалба/(загуба) преди данъци</b>		<b>(19)</b>	<b>(39)</b>
Данъци		-	-
<b>Нетна печалба/(загуба) след данъци</b>		<b>(19)</b>	<b>(39)</b>
Печалби от преоценка на имоти, машини и съоръжения и НМДА		-	-
<b>Сума на всеобхватния доход за периода</b>		<b>(19)</b>	<b>(39)</b>

Дата: 07.03.2017 г.

Съставител:

Мария Николова

Изпълнителен директор:

Иван Янчев

Стоянка Апостолова, Управител  
ДЕС, Регистриран одиторНедялко Апостолов,  
Управител



**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ  
НА "РИЪЛ БУЛЛЕНД" АД  
КЪМ 31.12.2016**

	хил. лева	
	Текуща година 31/12/2016	Предходна година 31/12/2015
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>		
Плащания на доставчици	(775)	(15)
Постъпления от клиенти	37	-
Плащания свързани с възнаграждения	(57)	(37)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	(6)	(1)
Възстановен данък добавена стойност	123	-
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(678)</b>	<b>(53)</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Покупка на инвестиционни имоти	(106)	-
Паричен поток от лихви, комисионни и други подобни	1	4
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност	5	4
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(100)</b>	<b>8</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Постъпления от вноски в учредителен капитал	-	2,000
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>-</b>	<b>2,000</b>
<b>Нетен паричен поток</b>	<b>(778)</b>	<b>1,955</b>
<b>Парични средства в началото на периода</b>	<b>2,253</b>	<b>298</b>
<b>Парични средства в края на периода</b>	<b>1,475</b>	<b>2,253</b>

Дата: 07.03.2017 г.

Съставител:

Мария Николова



Изпълнителен директор:

Иван Янев

Стоянка Апостолова, Управител  
ДЕС, Регистриран одитор

Заверил:  
БДО България ООД



Недялко Апостолов,  
Управител

**ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ  
НА "РИЪЛ БУЛЛЕНД" АД  
КЪМ 31.12.2016**

	хил. лева		
	Основен капитал	Печалба/загуба	Общо
Салдо към 31.12.2015	2,500	(73)	2,427
Нетна печалба/загуба/ за периода		(19)	(19)
Салдо към 31.12.2016	2,500	(92)	2,408

Дата: 07.03.2017 г.

Съставител:  
Мария Николова



Изпълнителен директор:  
Иван Янев

Стоянка Апостолова, Управител  
ДЕС, Регистриран одитор

Заверил:  
БДО България ООД

Недялко Апостолов,  
Управител



**БЕЛЕЖКИ КЪМ  
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ И  
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД НА  
"РИЪЛ БУЛЛЕНД" АД  
КЪМ 31.12.2016 г.**

## **1. ОРГАНИЗАЦИЯ И ДЕЙНОСТ**

"Риъл Булленд" АД е акционерно дружество, учредено по реда на чл. 163 от Търговския закон на 07.02.2013 г. Седалището и адреса на управление е: Република България, гр. София, ул. „Георг Вашингтон“ № 19, ет. 1.

Дружеството има за предмет на дейност – покупка на недвижими имоти и вещи 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.

С вписване на 04.09.2014 год., в Търговския регистър към Агенцията по вписванията са отразени следните промени по партидата на „Риъл Булленд“ АД:

*Промени в управителните органи:*

- заличени са Валентин Стефанов Карабашев и Венелин Милков Любенов като членове на Съвета на директорите;
- вписани като нови членове на СД са Пеци Дечев Пецев и Константин Константинов Калъчев;
- дружеството се представлява от Таня Димитрова Анастасова.

*Промени в седалището на дружеството* – гр. София, ул. „Солунска“ № 29 А

С вписване на 19.05.2016 год., в Търговския регистър към Агенцията по вписванията са отразени следните промени по партидата на „Риъл Булленд“ АД:

- заличен е Константин Константинов Калъчев като член на Съвета на директорите;
- като нов член на Съвета на директорите е вписана Михаела Бориславова Михова;
- с пет години е удължен мандатът на Съвета на директорите.

*Промени в седалището на дружеството* – гр. София, ул. „Георг Вашингтон“ № 19, ет. 1.



С вписване на 04.08.2016 год., в Търговския регистър към Агенцията по вписванията са отразени следните промени по партидата на „Риъл Булленд“ АД:

*Промени в управителните органи:*

- заличена е Таня Димитрова Анастасова като Изпълнителен директор;
- дружеството се представлява от Иван Илиев Янев.

*Промени в устава на дружеството:*

С вписване на 19.05.2016 год., в Търговския регистър към Агенцията по вписванията е вписана промяна в Устава на дружеството по чл. 6, като съществуването му не е ограничено със срок.

Съгласно протокол № 17 от 19.11.2014 г. на заседание на Съвета на директорите е взето решение за увеличение капитала на Дружеството от 500 хил. на 2 500 хил. лв. Увеличението ще се счита за успешно проведено, ако бъдат записани и напълно заплатени най-малко 150 000 (сто и петдесет хиляди) броя от новите акции. Целта на настоящото публично предлагане е набраният чрез подписката капитал да се използва за осъществяване на инвестиционната политика на дружеството.

#### **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**

Финансовите отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност, които са приети за употреба в Европейския съюз, включително Международните счетоводни стандарти тяхното тълкуване, публикувани от Съвета по международните счетоводни стандарти (събирателно МСФО).

Директорите са на мнение, че подготовката на финансовите отчети на база на действащо предприятие е подходяща.

### Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2016 г.

Следните изменения към съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС са в сила за текущия отчетен период:

- Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица – Планове с дефинирани доходи: Вноски от наетите лица (издаден на 21 ноември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 17 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 9 януари 2015 г., за ЕС в сила от 1 февруари 2015 г.
- Годишни подобрения 2010 г. – 2012 г. (издадени на 12 декември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 17 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 9 януари 2015 г., за ЕС в сила от 1 февруари 2015 г.
- Изменения на МСС 16 и МСС 41: Плододайки растения (издадени на 30 юни 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 23 ноември 2015 г., публикувани в ОВ на 24 ноември 2015 г.
- Изменения на МСФО 11 Отчитане на придобиване на дялове в съвместни споразумения (издадени на 6 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 24 ноември 2015 г., публикувани в ОВ на 25 ноември 2015 г.
- Изменения към МСС 16 и МСС 38: Разяснения за допустими методи на амортизация (издадени на 12 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 2 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 3 декември 2015 г.
- Годишни подобрения към МСФО 2012 г. – 2014 г. (издадени на 25 септември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 15 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 16 декември 2015 г.
- Изменения на МСС 1: Инициатива за оповестяване (издадени на 18 декември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 18 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 19 декември 2015 г.
- Изменения на МСС 27: Метод на собствения капитал в индивидуални финансови отчети (издадени на 12 август 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС на 18 декември 2015 г., публикувани в ОВ на 23 декември 2015 г.
- Изменения към МСФО 10, МСФО 12 и МСС 28: Инвестиционни дружества: Прилагане на изключението за консолидация (издадени на 18 декември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.

Приемането на тези изменения към съществуващи стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на дружеството.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които са издадени от СМСС и са приети от ЕС, но не са в сила

- МСФО 9 Финансови инструменти (издаден на 24 юли 2014), в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС на 22 ноември 2016 г., публикуван в ОВ на 29 ноември 2016 г.
- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (издаден на 28 май 2014 г.), включително изменения на МСФО 15: Дата на влизане в сила на МСФО 15 (издадени на 11 септември 2015 г.), в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС на 22 септември 2016 г., публикувани в ОВ на 29 октомври 2016 г.



Документи, издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕС

Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети предвид от Дружеството при изготвянето на финансовите отчети:

- МСФО 16 Лизинг (издаден на 13 януари 2016 г.), в сила от 1 януари 2019 г.
- МСФО 14 Сметки за разсрочване в сектори, подлежащи на ценова регулация (издаден на 30 януари 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.
- Изменения към МСФО 10 и МСС 28: Продажба или вноски на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (издадени на 11 септември 2014 г.), датата на влизане в сила е отложена за неопределено време.
- Изменения към МСС 12: Признаване на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби (издадени на 19 януари 2016 г.), в сила от 1 януари 2017 г.
- Изменения към МСС 7: Инициатива за оповестяване (издадени на 29 януари 2016 г.), в сила от 1 януари 2017 г.
- Разяснения към МСФО 15: Приходи от договори с клиенти (издадени на 12 април 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.
- Изменения към МСФО 2: Класификация и оценка на транзакции с плащане на базата на акции (издадени на 20 юни 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.
- Изменения към МСФО 4: Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти по отношение на МСФО 4 Застрахователни договори (издадени на 12 септември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.
- Изменения към МСС 40: Прехвърляне на Инвестиционни имоти (издадени на 8 декември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.
- Годишни подобрения към МСФО 2014 г. – 2016 г. (издадени на 8 декември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г./1 януари 2017 г.
- КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания (издадено на 8 декември 2016 г.), в сила от 1 януари 2018 г.

### 3. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

#### Отчетна валута

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

Финансовите отчети са представени в български лева (BGN).

Фиксингът на някои валути към българския лев за 31.12.2016 г. е:

1 EUR	1.95583
1 USD	1.85545



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.

## Основни елементи на счетоводната политика

### 1. 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 анализи 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.

$$Ав = Н \times Цз$$

Където:

Ав – арендна вноска;

К – ампотетен фактор за вечна рента, при безкраен период от време  $АФНС=1/нормата$  на възвращаемост;

Цз – цена на земята.

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

Измененията в справедливите стойности на инвестиционните имоти се отчитат в отчета за всеобхватния 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.

## 2. Финансови инструменти - финансови активи и пасиви

### 2.1. Финансови активи

Дружеството признава финансовите активи, когато станат страна по договорно споразумение и ги класифицира като:

- **пари и парични еквиваленти** - парични средства в брой, разплащателни и депозитни сметки, които се признават на датата на възникване по номинал. Краткосрочни, високоликвидни инвестиции, леснообращаеми в парични суми, които съдържат незначителен риск от промяна в стойността им. Дружеството включва предоставените депозити в паричните средства, тъй като те са отворени леснообращаеми в парична сума с възможност да се оперира с паричните средства свободно без да има наказателни лихви и неустойки. Паричните средства в чуждестранна валута се преоценяват веднъж месечно по официалния фиксиращ на БНБ към последния работен ден от месеца, като разликите се отчитат като текущ приход или разход в отчета за всеобхватния доход.
- **заеми и вземания** - недеривативни финансови активи с фиксирани плащания, като вземания от клиенти, доставчици и персонал, които не се търгуват на активен пазар. Първоначално Дружеството ги признава по справедлива стойност заедно с всички разходи по сделките. Последващото оценяване е по амортизирана стойност - плюс или минус начислената амортизация по метода на ефективния лихвен процент, намалена със загубата от обезценка, отразена чрез корективна сметка в отчета за всеобхватния доход. Дружеството тества значимите вземания към датата на съставяне на годишните финансови отчети, като преценява дали съществува обективно доказателство за обезценка. Взимат се предвид всички външни и вътрешни източници на информация. Сумата на обезценката се признава като текущ разход в отчета за всеобхватния доход.
- **финансови активи държани за търгуване** - активи придобити с цел продажба в близко бъдеще. Първоначално тези активи се оценяват по справедлива



стойност. Последващото оценяване се извършва по справедлива стойност, равна на пазарната цена. Разликата между балансовата стойност и справедливата стойност, се признава като печалба или загуба в отчета за всеобхватния доход. Дружеството отписва финансовите активи, когато са погасени договорните права и са получени паричните потоци; изтече срокът на договорните права; когато се реализира или замени финансовият актив.

## 2.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви се класифицират:

- задължения към доставчици и клиенти;
- получени заеми от банки и други финансови институции;
- финансови пасиви - договори които могат да бъдат уредени чрез инструменти на собствения капитал на дружеството.

Според срока на погасяване финансовите пасиви биват нетекущи и текущи. Дружеството признава финансов пасив, когато стане страна по договора, свързан с финансовия инструмент, като го оценява по справедлива стойност, заедно с всички разходи свързани с придобиването или издаването на финансовия пасив. Последващото оценяване на финансовите пасиви се оценява по амортизирана стойност чрез метода на ефективния лихвен процент. Задълженията към доставчици и клиенти се признават по номинална стойност като последващото оценяване се извършва по амортизирана стойност, намалена с извършените плащания. Към датата на отчета за финансовото състояние дружеството няма задължения по получени заеми от банки и други финансови институции.

### Справедлива стойност на финансовите инструменти

Към всяка отчетна дата справедливата стойност на финансови инструменти, които се търгуват активно на пазарите, се определя на база на котиран пазарни цени или котировки от дилъри (цени „купува“ за дълги позиции и цени „продава“ за къси позиции) без да се приспадат разходи по сделката.

Справедливата стойност на финансови инструменти, за които няма активен пазар, се определя с помощта на техники за оценяване. Тези техники включват използване на скорошни пазарни преки сделки; препратки към текущата справедлива стойност на друг инструмент, който е в значителна степен същия; анализ на дисконтираните парични потоци и други модели за оценка.

### Оценка на финансовите инструменти

Дружеството оценява справедливата стойност на финансовите инструменти, използвайки следната йерархия от методи, която отразява значимостта на факторите използвани за определяне на справедлива стойност:

- Ниво 1 - входящите данни на ниво 1 са котираните (некоригирани) цени на инструменти на активните пазари за идентични финансови инструменти;
- Ниво 2 - входящите данни на ниво 2 са входящи данни за даден актив или пасив, различни от котираните цени, включени в ниво 1, които, пряко или косвено, са достъпни за наблюдение. Тази категория включва инструменти, оценявани използвайки: котиран цени на подобни активи или пасиви на активни пазари; котиран цени на идентични или подобни активи или пасиви на пазари, които не се

считат за активни; други техники за оценяване, където всички значими входящи данни са пряко или косвено достъпни за наблюдение, използвайки пазарни данни;

- **Ниво 3** - входящите данни на ниво 3 са ненаблюдаеми входящи данни за даден актив или пасив. Тази категория включва всички инструменти, при които техниката за оценяване не включва наблюдаеми входящи данни и ненаблюдаемите входящи данни имат значителен ефект върху оценката на инструмента. Тази категория включва инструменти, които се оценяват на базата на котирани цени на подобни инструменти, където значителни ненаблюдаеми корекции или предположения се изискват за да отразят разликите между инструментите;

Таблицата по-долу анализира справедливите стойности на финансови инструменти, отчитани не по справедлива стойност, по ниво в йерархията на справедливите стойности, където се категоризира оценката по справедлива стойност.

31 декември 2016 г. <i>в хил. лв.</i>	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо справедлива стойност	Общо балансова стойност
<b>Активи</b>					
Инвестиционни имоти	-	-	282	282	282
Нематериални активи	-	-	-	-	-
Разходи за придобиване на дълготрайни активи	-	-	635	635	635
Парични средства	1 475	-	-	1 475	1 475
Вземания от клиенти и други търговски вземания	-	-	19	19	19
<b>Общо активи</b>	<b>1475</b>	<b>-</b>	<b>936</b>	<b>2 411</b>	<b>2 411</b>
<b>Пасиви</b>					
Задължения към доставчици	2	-	-	2	2
<b>Общо пасиви</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

31 декември 2015 г. <i>в хил. лв.</i>	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо справедлива стойност	Общо балансова стойност
<b>Активи</b>					
Инвестиционни имоти	-	-	167	167	167
Нематериални активи	-	-	1	1	1
Разходи за придобиване на дълготрайни активи	-	-	-	-	-
Парични средства	2 253	-	-	2 253	2 253
Вземания от клиенти и други търговски вземания	-	-	8	-	-
<b>Общо активи</b>	<b>2 253</b>	<b>-</b>	<b>176</b>	<b>2 429</b>	<b>2 429</b>
<b>Пасиви</b>					
Задължения към доставчици	2	-	-	2	2
<b>Общо пасиви</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>2</b>



### 3. Признаване на приходите и разходите

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;

Оценка на приходите - приходът се определя по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение под формата на парични средства или парични еквиваленти. Основните приходи на Дружеството се формират от приходи от лихви по предоставени депозити, приходи от продажби на инвестиционни имоти, както и приходи от отдадени под аренда и наем инвестиционни имоти.

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

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

Основните разходи на дружеството са формирани от:

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

### Ефекти от промяна във валутните курсове

Сделка в чуждестранна валута се записва при първоначално признаване в отчетната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменния курс между отчетната и чуждата валута към датата на сделката. Всички разлики, произтичащи от промяна на валутните курсове се отразяват в Отчета за всеобхватния доход.

### Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство /ЗКПО/ - Закон за корпоративно подоходно облагане Дружеството дължи данък печалба. Размерът на данъка върху печалбата за 2016 г. е 10% върху облагаемата печалба.

### 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.

### 4. ИНВЕСТИЦИИ В ИМОТИ КЪМ 31.12.2016 г.

През месец март 2016 г. дружеството е придобило инвестиционен имот - земеделска земя с начин на трайно ползване Стопански двор в едно с построените в него дърводелска работилница с площ 360 кв. м. и яромелка с площ 278 кв. м., находящ се в с. Стряма, община Раковски, област Пловдив с обща площ от 4 860 кв. м. на стойност 105 хил. лв.

През 2016 г. Риъл Булленд АД не е сключвало сделки с инвестиционни имоти земеделски земи. Дружеството е определило пазарните стойности на инвестиционните имоти към 31.12.2016 г., съгласно доклад на лицензиран оценител.

Общата балансова стойност на притежаваните към 31.12.2016 г. **268 дка** недвижими имоти - земеделски земи, е в размер на **177 хил. лв.**

Категории на земята I-X	Притежавани имоти към 31.12.2016 г.						Препреценка към 31.12.2016 лв.	Притежавани имоти към 31.12.2015 г.					
	Имоти, брой	Дка	Покупна цена, лв/дка	Балансова стойност, лв/дка	Цена на придобиване, лв/дка	Балансова стойност, лв		Имоти, брой	Дка	Покупна цена, лв/дка	Цена на придобиване, лв/дка	Балансова стойност, лв/дка	Балансова стойност, лв
I	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
II	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
III	2	5	456	618	521	3 030	478	2	5	456	515	521	2 552
IV	24	133	547	728	676	96 733	6 931	24	133	547	586	676	89 802
V	7	49	465	650	623	32 120	1 314	7	49	465	502	623	30 806
VI	17	51	395	592	580	30 356	603	17	51	395	439	580	29 753
VII	2	15	387	517	481	7 782	543	2	15	387	423	481	7 239
VIII	3	6	412	574	570	3 620	27	3	6	412	446	570	3 593
IX	1	8	300	482	467	3 842	120	1	8	300	331	467	3 722
X	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Всичко:	56	268	482	663	625	177 483	10 016	56	268	482	521	625	167 467

#### Разпределение на земеделските земи по области

Област	Община	площ /дка/	% от портф.
Бургас	Бургас	29.000	10.83
Бургас	Сунгурларе	20.250	7.56
	<b>Всичко област Бургас</b>	<b>49.250</b>	<b>18.39</b>
Варна	Долни Чифлик	52.397	19.57
	<b>Всичко област Варна</b>	<b>52.397</b>	<b>19.57</b>
Стара Загора	Братя Даскалови	23.000	8.59
Стара Загора	Мъглиж	44.006	16.43
Стара Загора	Николаево	87.733	32.75
Стара Загора	Чирпан	11.423	4.27
	<b>Всичко област Ст. Загора</b>	<b>166.162</b>	<b>62.04</b>
	<b>Всичко:</b>	<b>267.809</b>	<b>100.00</b>

#### 5. ДЪЛГОТРАЙНИ НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Програмни продукти	Общо
Отчетна стойност		
<b>Към 31.12.2015</b>	3	3
Придобити -	-	-
Изписани -	-	-
<b>Към 31.12.2016</b>	<b>3</b>	<b>3</b>



Амортизация		
<b>Към 31.12.2015</b>	(2)	(2)
Амортизация за		
годината	(1)	(1)
Изписана	-	-
<b>Към 31.12.2016</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>
Балансова стойност		
<b>Към 31.12.2015</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Към 31.12.2016</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 6. РАЗХОДИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ

През месец март „Риъл Булленд“ АД подписа предварителни договори за покупка на пет апартамента в гр. Варна, местност Траката на обща стойност 705 хил. лева без ДДС, като е заплатило авансово 635 хил. лева.

През месец юни „Риъл Булленд“ АД прекрати по взаимно съгласие предварителен договор за покупка на апартамент в гр. Варна, местност Траката на стойност 110 хил. и сключи нов предварителен договор за покупка на апартамент в гр. София, жк Изток на стойност 111 хил. лв.

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
	BGN	BGN
Плащане по договори за	635	-
покупка на апартаменти		
<b>Общо:</b>	<b>635</b>	<b>-</b>

## 7. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
	BGN	BGN
Парични средства		
/Разплащателни сметки/	<b>373</b>	<b>151</b>
Разплащателна сметка		
- в лева	373	151
Парични средства		
/Свободни депозити/	<b>1,102</b>	<b>2,102</b>
- в лева	1,102	2,102
<b>Общо:</b>	<b>1,475</b>	<b>2,253</b>

**8. ВЗЕМАНИЯ**

	31/12/2016	31/12/2015
	BGN	BGN
Вземания от подотчетни лица	11	6
Вземания от арендатори	7	-
Други вземания	1	2
<b>Общо:</b>	<b>19</b>	<b>8</b>

**9. ОСНОВЕН КАПИТАЛ**

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

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

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

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

Съгласно проведено заседание на Съвета на директорите на "Риъл Булленд" АД от 19 ноември 2014 г. е прието решение за увеличение капитала на дружеството от 500 хил. лв. на 2 500 хил. лв. С решение № 180-Е от 17.03.2015 г. на Комисията за финансов надзор е потвърден Проспект за публично предлагане чрез издаване на нови 2 000 000 броя обикновени, поименни, безналични свободнопрехвърляеми акции. С решение № 266-Е от 7 април 2015 г. на Комисията за финансов надзор е потвърдено Допълнение към Проспект за публично предлагане на акции.

След успешно увеличение на капитала, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 10 юни 2015 г., актуалният размер на капитала на дружеството е в размер на 2 500 хил. лева, разпределен в 2 500 000 броя акции. Акциите са обикновени, безналични, всяка една с право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната им стойност.

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



	<u>BGN</u>
Капитал към 31.12.2015	2,500
Капитал към 31.12.2016	2,500

**10. ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
	BGN	BGN
Задължения към клиенти и доставчици	2	2
Данъчни задължения	1	-
<b>Общо:</b>	<u>3</u>	<u>2</u>

**11. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И ВЪНШНИ УСЛУГИ**

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
	BGN	BGN
Разходи за външни услуги	(28)	(11)
Разходи за външни услуги по увеличение капитала	-	(4)
<b>Общо:</b>	<u>(28)</u>	<u>(15)</u>

**12. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА**

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
	BGN	BGN
Разходи за заплати	п(32)	(28)
Разходи за осигуровки	(8)	(7)
<b>Общо:</b>	<u>(40)</u>	<u>(35)</u>

**13. ДРУГИ РАЗХОДИ**

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
	BGN	BGN
Непризнат данъчен кредит	(1)	-
<b>Общо:</b>	<u>(1)</u>	<u>-</u>

**14. НЕФИНАНСОВИ ПРИХОДИ**

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
	BGN	BGN
Приходи от наеми	10	-
<b>Общо:</b>	<b>10</b>	<b>-</b>

**15. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ**

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
	BGN	BGN
Разходи по увеличение на капитала	-	(2)
Разходи от преоценки на инв. имоти - зем. земи	-	(2)
	<b>-</b>	<b>(4)</b>

**16. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ**

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
	BGN	BGN
Приходи от лихви по депозити	1	4
Приходи от наеми – инв. имоти	3	1
Приходи от аренда и наем на земеделски земи	11	4
Приходи по предварителен договор от покупка на инв. имоти	16	-
Приходи от преоценки на инв. имоти - зем. земи	10	8
<b>Общо:</b>	<b>41</b>	<b>17</b>

**17. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

Към 31.12.2016 г. свързаните лица с „Риъл Булленд“ АД са вземания от ръководството в размер на 11 хил. лв. оповестени в бележка 8 от финансовите отчети.

**18. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА**

Няма събития, възникнали след датата на баланса, които биха довели до корекции или оповестяване във финансовите отчети или в бележките към тях.

**19. Действащо предприятие**

Ръководството потвърждава, че финансовите отчети са изготвени на принципа за действащо предприятие и ще продължи дейността си в обозримото бъдеще.



## 20. ОДОБРЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

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

Главен счетоводител:

  
Мария Николова



Изпълнителен директор:

  
Иван Янев

София,  
07.03.2017 г.

До

АКЦИОНЕРИТЕ  
НА РИЪЛ БУЛЛЕНД АД  
ГР. СОФИЯ

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

### Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Риъл Булленд АД, съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2016 г. и отчета за всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2016 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

### База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

### Обръщане на мнение

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

### Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.



**Аванси за придобиване на апартаменти (635 хил.лв.) и приходи от предварителен договор за покупка на апартаменти (16 хил.лв.)**

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Аванси за придобиване на апартаменти Приходи от предварителен договор за покупка на апартаменти	Прегледахме предварителните договори за покупка на апартаменти, фактурите за аванси, фактурите за приходи
Съответни референции в Годишния финансов отчет:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Приложение 6</li> <li>Приложение 16</li> </ul>	

**Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него**

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, [в т.ч.] декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансов отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

**Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.



Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

#### Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.



Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

#### **Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания**

##### ***Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа***

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България - Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС), издадени на 29.11.2016 г./утвърдени от нейния Управителен съвет на 29.11.2016 г. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

##### ***Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството***

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

##### ***Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа***

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление)



и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

**Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

**Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа:**

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 17 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2016 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

**Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа:**

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2016 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

**Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит**

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- БДО България ООД е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2016 г. на Риъл Буленд АД от общото събрание на акционерите проведено на 12.05.2016 г., за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за собствениците, за годината, завършваща на 31 декември 2016 г. на Дружеството представлява четвърта година пълен, непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.


БДО България ООД е специализирано одиторско предприятие, включено в списъка на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България под номер 16, член на BDO International. БДО България ООД е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 831255576 и ДДС номер BG831255576.

БДО България ООД, дружество с ограничена отговорност, е член на БДО Интернешънъл Линиъд, юридическо лице с изостанала цел в Обединеното Кралство и представлява част от международната мрежа на независими фирми членки на БДО.



- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.

БДО БЪЛГАРИЯ ООД  
СОФИЯ, 28.03.2017

  
Стоянка Апостолова, Управител  
ДЕС, регистриран одитор

  
Недялко Апостолов,  
Управител

