

Доклад на независимия одитор
Годишен доклад за дейността
Финансов отчет

Риъл Булленд АД

31 декември 2017 г.

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	1-19
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци (пряк метод)	4
Пояснения към финансовия отчет	5

Годишен доклад за дейността

"Риъл Булланд" 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 1606, район р-н Красно село бул. Христо Ботев No 13, ет. 1.

Правна форма - Акционерно дружество

Законодателство, според което емитентът упражнява дейността си – българско

Държава на регистрация – Република България

Телефон – 02 421 95 18

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

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

Инвестиционна стратегия и цели на дружеството:

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

1. Инвестиционна дейност през 01.01.2017г – 31.12.2017 г. покупки и продажби на недвижими имоти.

През периода 01.01.2017г- 31.12.2017г. дружеството е сключило следните сделки с недвижими имоти:

През месец март 2017 г. Риъл Булланд АД сключи два предварителени договор за покупка на:

- гараж находящ се в гр. София, жк. Изток на стойност 25 хил. лв, без включен данък добавена стойност или обща стойност 31 хил.лв, от които е изплатена сумата в размер на 23 хил. без включен данък добавена стойност или общо 28 хил. лв.
- Ателие разположено в сграда находяща се в к.к Боровец, община Самоков, Софийска област, местността „Боровец“ на стойност 59 хил. лв без включен данък добавена стойност или обща стойност 70 хил. лв., от които е изплатена сумата в размер на 53 хил. лв. без включен данък добавена стойност или общо 63 хил. лв.

През месец март 2017 г. Дружеството прекрати по взаимно съгласие предварителен договор за покупка на апартамент в гр. Варна, район Приморски на стойност 91 хил. лв.

През месец юни 2017г. Дружеството сключи предварителен договор за придобиване на Магазин в гр.Варна к.к.Златни пясъци на стойност 518 хил. лв. без ДДС. Авансово са изплатени 466 хил. лв. като разходи за придобиване на дълготрайни активи.

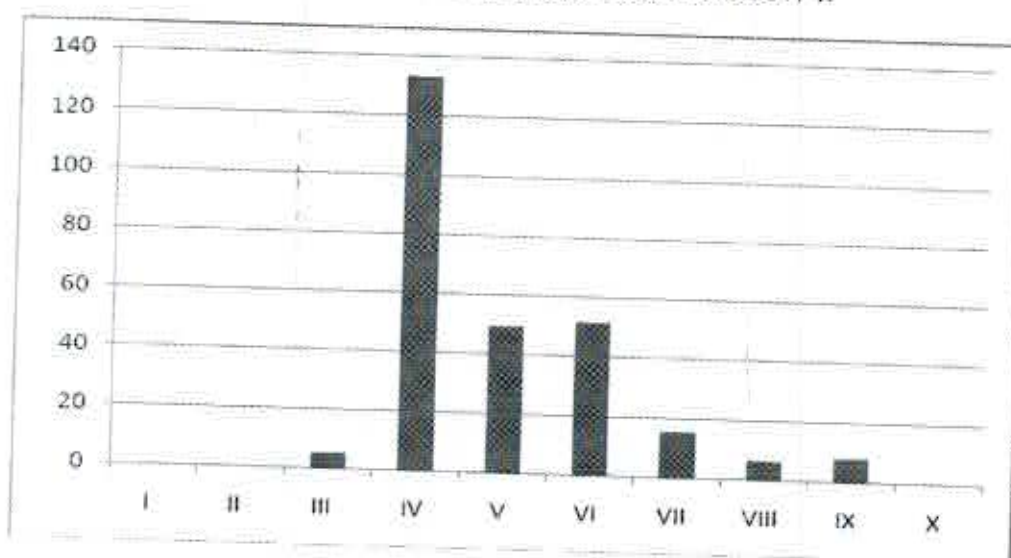
Риъл.Булленд АД прекрати по взаимно съгласие на 01.06.2017г. предварителните договори сключени за покупка на апартаменти и тавански складови помещения в гр.Варна на стойност от 467 хил.лв. без включен ДДС.

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 31.12.2017 г. **268 дка** недвижими имоти - земеделски земи, е в размер на **185 хил. лв.** и те имат следните характеристики:

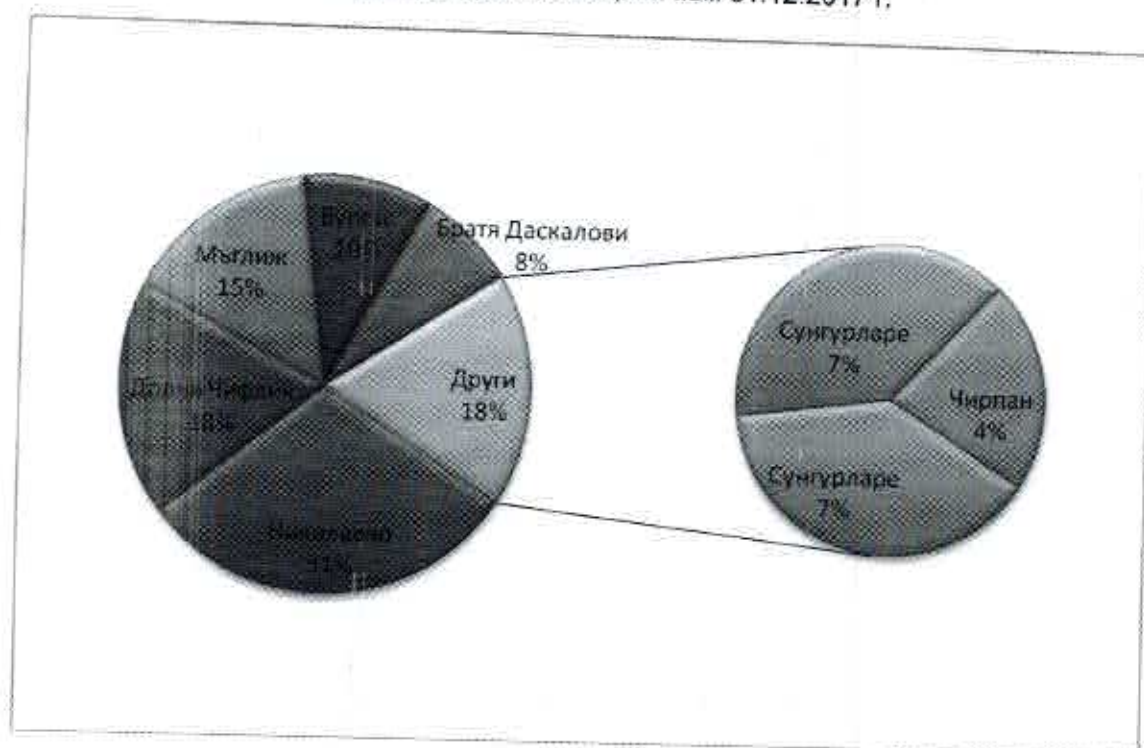
През месец април 2017г. „Риъл Булленд“ АД сключи договор за продажба на инвестиционен имот - земеделска земя с начин на трайно ползване Стопански двор в едно с построената в него дърводелска работилница с площ 360 кв. м. на стойност 55 хил.лв.

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)	690	лв/дка

Разпределение на секюритизираниите от „Риъл Булленд“ АД земеделски земи по категории към 31.12.2017 г.



Разпределение на секюритизираниите от „Риъл Буллэнд“ АД
земяделски земи по общини към 31.12.2017 г.



2. Промени в капитала на дружеството

Съгласно проведено заседание на Съвета на директорите на "Риъл Буллэнд" 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. Акции 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 Буллэнд" АД акции се търгуват на "БФБ-София" АД. - Основен пазар BSE, сегмент акции „Standard“ с босов код RBL.

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

Приходи, разходи и финансови резултати от дейността към 31.12.2017 година

Основната част от приходите на дружеството от 01.01.2017 г. до 31.12.2017 г. са приходите от наеми в размер на 10 хил. лв., приходи от аренды – 5 хил. лв., приходи по предварителни договори за покупка на инвестиционни имоти в размер на 19 хил.лв.,

приходи от наем и продажба на инвестиционни имоти – 6 хил.лв. Приходите от преоценка на инвестиционните имоти са в размер на 8 хил.лв

Общият размер на приходите на дружеството към 31.12.2017 г. е 48 хил. лева.

Общият размер на разходите на дружеството към 31.12.2017г. е 99 хил. лева.

Разходите за персонала са в размер на 65 хил. лева, разходите за външни услуги са в размер на 31 хил. лв. в т.ч разходите за наем на офиса са в размер на 19 хил. лв., разходи за правни услуги – 5 хил. лв., разходи за одит - 1 хил. лв., разходи за такси БФБ, КФН, Централен депозитар - 6 хил. лв.

АНАЛИЗ НА ИКОНОМИЧЕСКОТО СЪСТОЯНИЕ

Структура на приходите и разходите

Наименование	Отчет 31.12 2017 хил. лв.	Дял в %	Отчет 31.12 2016 хил. лв.	Дял в %
Нетни приходи от продажби	48	100	50	100
Финансови приходи	-	-	1	-
Приходи общо:	48	100	51	100

Наименование	Отчет 31.12 2017 хил. лв.	Дял в %	Отчет 31.12 2016 хил. лв.	Дял в %
Разходи за дейността общо	98	99	70	100
Финансови разходи	1	1	-	-
Разходи общо:	99	100	70	100
Финансов резултат преди данъци	(51)		(19)	
Финансов резултат след данъци	(51)		(19)	

Финансовият резултат към 31.12.2017 г. е загуба в размер на 51 хил. лв.

СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Показател	31.12 2017г.	31.12 2016 г.
Приходи от дейността (хил. лв.)	48	51
Печалба/загуба от дейността (хил. лв.)	(51)	(19)
Нетна печалба/загуба (хил. лв.)	(51)	(19)
Показател	31.12 2017г.	31.12.2016г.
Сума на активите (хил. лв.)	2 365	2 411
Собствен капитал (хил. лв.)	2 357	2 408
Брой акции	2 500 000	2 500 000
Текущи активи (хил. лв.)	1 491	1 494
Текущи пасиви (хил. лв.)	8	3

Общият размер на активите на дружеството към 31.12.2017 г. е 2 365 хил. лв., от които 185 хил. лв. е стойността на инвестиционните имоти – земеделски земи, 52 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 1 466 хил. лв. Съгласно сключените

предварителни договори през 2016г. за покупка на апартаменти в гр. Варна, дружеството е извършило разходи за придобиване на дълготрайни активи - имоти в размер на 467 хил. лв. и разходи за придобиване на апартамент в гр. София район Изгрев на стойност 92 хил. лв. През първото тримесечие на 2017г. „Риъл.Булленд“ АД сключи предварителни договори за придобиване на гараж на стойност 23 хил. лв в гр. София район Изгрев. и ателие в сграда наооходяща се в к.к Боровец, община Самоков, Софийска област на стойност 53 хил. лв.

През месец юни 2017г. Дружеството сключи предварителен договор за придобиване на Магазин в гр.Варна к.к.Златни пясъци на стойност 518 хил. лв. без ДДС. Авансово са изплатени 466 хил. лв. като разходи за придобиване на дълготрайни активи.

Риъл.Булленд АД прекрати по взаимно съгласие на 01.06.2017г. предварителните договори сключени за покупка на апартаменти и тавански складови помещения в гр.Варна на стойност от 467 хил.лв. без включен ДДС

През месец април 2017г. „Риъл Булленд“ АД сключи договор за продажба на инвестиционен имот - земеделска земя с начин на трайно ползване Стопански двор в едно с построената в него дърводелска работилница с площ 360 кв. м. на стойност 55 хил.лв.

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2017 г. е в размер на 2 357 хил. лв., от които основният капитал възлиза на 2 500 хил. лв, финансовият резултат от текущия период е загуба в размер на 51 хил. лв, а непокритата загуба от минали години е 92 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.

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 2017 г.

В хиляди лева	До 1 месец	1-3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	Над 5 години	Без мату- ритет	Общо
АКТИВИ							
Имоти, машини и съоръжения					3		3
Инвестиционни имоти	-	-	-	-	-	237	237
Аванс за придобиване на нетекущи активи	-	-	-	634	-	-	634
Пари и парични еквиваленти	-	-	1 466	-	-	-	1 466
Търговски и други вземания		-	25	-	-	-	25
ОБЩО АКТИВИ	-	-	1 491	634	3	237	2 365
ПАСИВИ							
Задължения към доставчици	4	-	-	-	-	-	4
Данъчни задължения и други задължения	2	-	-	-	-	-	2
Задължения към оигурителни предприятия	2	-	-	-	-	-	2
ОБЩО ПАСИВИ	8	-	-	-	-	-	8
Нетна разлика	(8)	-	1 491	634	3	237	2 357

31 декември 2016 г.

В хиляди лева

	До 1 месец	1-3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	Над 5 години	Без мату- ритет	Общо
АКТИВИ							
Инвестиционни имоти	-	-	-	-	-	282	282
Аванс за придобиване на нетекущи активи	-	-	-	635	-	-	635
Пари и парични еквиваленти	-	-	1475	-	-	-	1475
Търговски и други вземания	-	-	19	-	-	-	19
ОБЩО АКТИВИ	-	-	1494	635	-	282	2 411
ПАСИВИ							
Задължения към доставчици	-	-	2	-	-	-	2
Данъчни задължения и други задължения	1	-	-	-	-	-	1
ОБЩО ПАСИВИ	1	-	2	-	-	-	3
Нетна разлика	(1)	-	1492	635	-	282	2408

➤ Риск на лихвоносните парични потоци

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

5. Важни събития, настъпили след изготвяне на доклада за дейността към 31.12.2017 г.

След изготвяне на доклада за дейността към 31.12.2017 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. основанията 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 КОМПАС ПРОГРЕС	514540	20.58%	Пряко
2.	ДФ КОМПАС СТРАТЕГИЯ	280150	11.21%	Пряко
3.	ДФ ИНВЕСТ КЛАСИК	319550	12.78%	Пряко
4.	ДФ ЮГ МАРКЕТ МАКСИМУМ	200 000	8.00%	Пряко
5.	УПФ ТОПЛИНА	160 000	6.40%	Пряко
6.	ДФ ТОПЛИНА	143 000	5.72%	Пряко
7.	ППФ ТОПЛИНА	155 000	6.20%	Пряко
10.	УД Компас Инвест АД	814 690	32.59%	Непряко в качеството му на управляващо дружеството на чрез ДФ Компас Стратегия, ДФ Компас Прогрес и ДФ Компас Евростабилност
11.	УД Инвест Фонд Мениджмънт АД	414 490	16.58%	непряко в качеството му на управляващо дружеството на чрез ДФ Инвест Класик и ДФ Инвест Актив

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

Няма такива договори.

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 2017 г. „Риъл Булленд“ АД подписа предварителни договори за за покупка на:

- гараж належащ се в гр. София, жк. Изток на стойност 25 хил. лв., без включен данък добавена стойност или обща стойност 31 хил.лв, от които е изплатена сумата в размер на 23 хил. без включен данък добавена стойност или общо 28 хил. лв.

- Ателие разположено в сграда належаща се в к.к Боровец, община Самоков, Софийска област, местността „Боровец“ на стойност 59 хил. лв без включен данък добавена стойности обща стойност 70 хил. лв., от които е изплатена сумата в размер на 53 хил. лв. без включен данък добавена стойност или общо 63 хил. лв.

- На 27.03.2017г. „Риъл Булленд“ АД подписа анекс, към предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти с „Карбони“ ООД, договор от 21.12.2016г. по силата, на който се отказва от закупуване на поземлен имот с номер 084026 в землището на с. Стряма на стойност от 55000 лева /петдесет и пет хиляди лева/.

През месец юни 2017г. Дружеството сключи предварителен договор за придобиване на Магазин в гр.Варна к.к.Златни пясъци на стойност 518 хил. лв. без ДДС. Авансово са изплатени 466 хил. лв. като разходи за придобиване на дълготрайни активи.

През месец април 2017г. „Риъл Булленд“ АД сключи договор за продажба на инвестиционен имот - земеделска земя с начин на трайно ползване Стопански двор в едно с построената в него дърводелска работилница с площ 360 кв. м. на стойност 55 хил.лв.

Риъл.Булленд АД прекрати по взаимно съгласие на 01.06.2017г. предварителните договори сключени за покупка на апартаменти и тавански складови помещения в гр.Варна на стойност от 467 хил.лв. без включен ДДС.

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 периода 01.01.2017г.- 31.12.2017г. не са сключвани сделки със свързани лица, освен възнаграждения на ключов управленски пероснал в размер на 38 хил.лв. и осигуровки 9 хил.лв. и не са постъпвали предложения за сключване на сделки със свързани лица. Дружеството не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или такива, които съществено се отклоняват от пазарните условия.

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)

Дружеството има инвестиции в инвестиционни имоти в България в размер на 237 хил.лв.

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

Дружеството няма информация за извършени такива сделки.

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

През 2017 г. няма извършена нова емисия ценни книжа.

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 23.06.2017 год., в Търговския регистър към Агенцията по вписванията са отразени следните промени по партидата на „Риъл Булленд“ АД:

Промени в управителните органи:

- заличен е Иван Илиев Янев като Изпълнителен директор;
- дружеството се представлява от Ивайло Димитров Иванов.

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:

Ивайло Димитров Иванов – Изпълнителен директор на „Риъл Булленд“ АД има участие над 25% в АБОРО ЕООД.

Пеци Дечев Пецев – Председател на СД:
Айлин Трейдинг ЕООД – 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 2017 г. в размер на 38 хил.лв.

	Към 31.12.2017 г.	Към 31.12.2016 г.
Иван Янев	7 хил. лв.	6 хил. лв.
Пеци Пецев	6 хил. лв.	5 хил. лв.
Михаела Михова	6 хил. лв.	3 хил. лв.
Ивайло Иванов	19 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 негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите

Членове на СД	Брой притежавани акции	% от капитала
Ивайло Иванов	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 2017 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.
С вписване на 23.06.2017 год., в Търговския регистър към Агенцията по вписванията са отразени следните промени по партидата на „Риъл Булленд“ АД:
Промени в седалището на дружеството - гр. София 1606, район р-н Красно село бул. Христо Ботев No 13, ет. 1.

15. Промени в цената на акциите на дружеството

През 2017 г. сделки с акции на „Риъл Булленд“ АД са сключвани на цени в диапазона от 0,98 лева до 1,00 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. Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „Риъл Булленд“ АД е прилагана последователно и точно през 2017 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) 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 2017 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 практиката 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.100н, 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.100н, ал.8, т.5 ЗППЦК

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

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

Одитният комитет на Риъл Булленд АД ще изпълнява следните функции:

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

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

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

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

София,
20.02.2018 г.

Изпълнителен директор:


Ивайло Иванов

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
РИЪЛ БУЛЛЕНД АД
гр. София

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Риъл Булленд АД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включващи 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 2017 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство.

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, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

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 разглеждани 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.

Оценяване на справедлива стойност на инвестиционни имоти	
Пояснение 2.3; Пояснение 5 и Пояснение 6 от финансов отчет	
Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p>Към 31.12.2017 г. инвестиционните имоти на Дружеството са в размер на 237 хил. лв. и е призната печалба от промяна в справедливата им стойност в размер на 8 хил. лв.</p> <p>Към 31.12.2017 г. Дружеството отчита аванси за придобиване на инвестиционни имоти в размер на 634 хил.лв.</p> <p>Оценката на инвестиционните имоти на Дружеството е ключов въпрос за нашия одит, тъй като тя изисква съществено ниво на преценка и същевременно инвестиционните имоти са важна част от активите на Дружеството. Оценката на инвестиционните имоти е много зависима от направените предположения. Поради тази причина ние сме идентифицирали оценката на инвестиционните имоти като съществен риск. Оценяването на инвестиционните имоти се извършва от външни лицензирани оценители. Обичайно оценките на имотите съдържат предположения и преценки, като например пазарни условия и фактори, очаквани приходи от наеми, дисконтови норми, нива на заетост, информация за сделки на пазара, индивидуалните характеристики на имота, риск свързан с разработване на имота и други.</p>	<p>По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до:</p> <ul style="list-style-type: none"> - преглед и проверка на документите за придобиване на инвестиционните имоти и докладите на независими оценители; - проверка на опита и квалификацията на независимите оценители; - оценка на уместността на използваните ключови предположения в оценителските доклади с участието на наши вътрешни експерти-оценители чрез сравняване с актуална пазарна информация за подобни имоти - оценка на адекватността на оповестяванията в индивидуалния финансов отчет, включително оповестяванията на основните предположения, преценки и чувствителност.

Параграф по други въпроси

Финансовият отчет на Дружеството за годината, приключила на 31 декември 2016 г., е одитиран от друг одитор, който е изразил немодифицирано мнение върху този отчет на 28 март 2017 г.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

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 Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

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.

Отговорност 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 Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство, както 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 длъжници се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване на 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 длъжници 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 и Закона за независимия финансов одит, 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 оказат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

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 ръководството и 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.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

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, в т.ч. декларацията за корпоративно управление ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). 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 становище 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.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

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 приложимите законови изисквания; и
- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността;
- (г) в декларацията за корпоративно управление за финансовата година е представена изискваната от съответните нормативни актове информация, в т.ч. информацията по чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа;

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, по наше мнение, не е налице съществено неправилно докладване в описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Дружеството във връзка с процеса на финансово отчитане и в 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 г. относно предложенията за поглъщане, които са включени в декларацията за корпоративно управление на Дружеството, която е част от годишния доклад за дейността.

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 пояснителна бележка 20 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 2017 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 2017 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

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

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

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:

- РСМ БГ ЕООД е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет на Риъл Булленд АД за годината, завършила на 31 декември 2017 г. от общото събрание на акционерите, проведено на 14 декември 2017, за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършила на 31 декември 2017 г. на Дружеството представлява първа поредна година на непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- В подкрепа на одиторското становище ние сме предоставили в раздел „Ключови одиторски въпроси“ описание на най-важните оценени рискове, обобщение на отговора на одитора и важни наблюдения във връзка с тези рискове, когато е целесъобразно.
- 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.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Дружеството.

д-р Мариана Михайлова
Управител
РСМ БГ ЕООД
Одиторско дружество



д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

29 март 2018 г.
Гр. София, ул. Хан Омуртаг 8, България

Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Машини, съоръжения и оборудване	4	3	-
Инвестиционни имоти	5	237	282
Аванси за придобиване на нетекущи активи	6	634	635
Нетекущи активи		874	917
Текущи активи			
Търговски и други вземания	7	25	19
Пари и парични еквиваленти	8	1 466	1 475
Текущи активи		1 491	1 494
Общо активи		2 365	2 411
Собствен капитал			
Акционерен капитал	9	2 500	2 500
Натрупана загуба		(143)	(92)
Общо собствен капитал		2 357	2 408
Пасиви			
Търговски и други задължения	10	8	3
Общо пасиви		8	3
Общо собствен капитал и пасиви		2 365	2 411

Съставител: 
Мария Николова

Изпълнителен директор: 
Ивайло Иванов

Дата: 20 февруари 2018 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 29.03.2018 г.:

д-р Мариана Михайлова
Управител
РСМ БГ ЕООД
Одиторско дружество

д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита



Поясненията от стр. 5 до стр. 23 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснения	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Приходи от услуги	11	18	24
Други приходи	12	19	16
Печалба от продажба на нетекущи активи	13	3	-
Разходи за материали		(1)	-
Разходи за външни услуги	14	(30)	(28)
Разходи за персонала	15	(65)	(40)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	5	8	10
Разходи за амортизация на нефинансови активи		-	(1)
Други разходи	16	(2)	(1)
Загуба от оперативна дейност		(50)	(20)
Финансови разходи	17	(1)	-
Финансови приходи	18	-	1
Загуба преди данъци		(51)	(19)
Разходи за данъци, нетно	19	-	-
Загуба за годината		(51)	(19)
Общо всеобхватна загуба за годината		(51)	(19)
(Загуба) на акция в лв:	21	(0.02)	(0.01)

Съставител: 
 Мария Николова

Изпълнителен директор: 
 Ивайло Иванов

Дата: 20 февруари 2018 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 29.03.2018 г.:

д-р Мариана Михайлова
 Управител
 РСМ БГ ЕООД
 Одиторско дружество

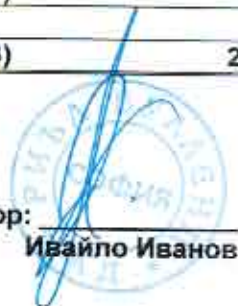


д-р Мариана Михайлова
 Регистриран одитор, отговорен за одита

Отчет за промените в собствения капитал

	Акционерен капитал '000 лв.	Непокрита загуба '000 лв.	Общо капитал '000 лв.
Салдо към 1 януари 2016 г.	2 500	(73)	2 427
Загуба за годината	-	(19)	(19)
Общо всеобхватен доход за годината	-	(19)	(19)
Салдо към 31 декември 2016 г.	2 500	(92)	2 408
Салдо към 1 януари 2017 г.	2 500	(92)	2 408
Загуба за годината	-	(51)	(51)
Общо всеобхватен доход за годината	-	(51)	(51)
Салдо към 31 декември 2017 г.	2 500	(143)	2 357

Съставител: 
Мария Николова

Изпълнителен директор: 
Ивайло Иванов

Дата: 20 февруари 2018 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 29.03.2018 г.:

д-р Мариана Михайлова
Управител
РСМ БГ ЕООД
Одиторско дружество



д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Поясненията от стр. 5 до стр. 23 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Отчет за паричните потоци

Пояснения	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от търговски контрагенти	96	37
Плащания към търговски контрагенти	(13)	(775)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(82)	(57)
Плащания на данъци, нетно	(5)	123
Други парични потоци от оперативна дейност, нетно	(9)	(6)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	<u>(13)</u>	<u>(678)</u>
Инвестиционна дейност		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	-	(106)
Получени лихви	-	1
Други парични потоци от инвестиционна дейност	4	5
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	<u>4</u>	<u>(100)</u>
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	<u>(9)</u>	<u>(778)</u>
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	1 475	2 253
Пари и парични еквиваленти в края на годината	<u>1 466</u>	<u>1 475</u>

Съставител: 
 Мария Николова

Изпълнителен директор: 
 Ивайло Иванов

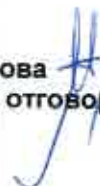
Дата: 20 февруари 2018 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 29.03.2018 г.:

д-р Мариана Михайлова
 Управител
 РСМ БГ ЕООД
 Одиторско дружество



д-р Мариана Михайлова
 Регистриран одитор, отговорен за одита



Поясненията от стр. 5 до стр. 23 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Пояснения

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 1606, район Красно село, бул. Христо Ботев No 13, ет. 1

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

С вписване на 23.06.2017 год., в Търговския регистър към Агенцията по вписванията са отразени следните промени по партидата на „Риъл Булленд“ АД:

Промени в управителните органи:

- заличен е Иван Илиев Янев като Изпълнителен директор;
- дружеството се представлява от Ивайло Димитров Иванов.

Промени в седалището на дружеството - гр. София 1606, район Красно село бул. Христо Ботев No 13, ет. 1

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

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2016 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е изготвен при прилага принципа за действащо предприятие.

Финансовият отчет към 31 декември 2017 г. е одобрен и приет от Съвета на Директорите на 20 февруари 2018 г.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството на дружеството е направило преценка на способността на Риъл Булленд АД да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

2.1 Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2017 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2017 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСС 7 „Отчети за паричните потоци“ (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС
- МСС 12 „Данъци върху дохода“ (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС

2.2 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 2017 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството.* Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на 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.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 2 „Плащане на базата на акции“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 4 „Застрахователни договори“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

- МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменени), датата на влизане в сила още не е определена, все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 16 „Лизинги“ в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 40 „Инвестиционни имоти“ (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- КРМСФО 22 „Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута“ в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г.

3. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

Отчетна валута

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

Фиксингът на някои валути към българския лев за 31.12.2017 г. е:

1 EUR	1.95583
1 USD	1.63081

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 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.

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 фиксинг 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

клиени 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.

2.3 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 котираните пазарни цели или котировки от дилъри (цели „купува“ за дълги позиции и цели „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: котираните цени на подобни активи или пасиви на активни пазари; котираните 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 котираните 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 по справедлива стойност, по ниво в йерархията на справедливите стойности, където се категоризира оценката по справедлива стойност.

	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо справедлива стойност	Общо балансова стойност
31 декември 2017 г.					
<i>в хил. лв.</i>					
Активи					
Имоти, машини и съоръжения	-	-	3	-	3
Инвестиционни имоти	-	-	237	237	237
Аванси за придобиване на нетекущи активи	-	-	634	634	634

Пари и парични еквиваленти	1,466	-	-	1,466	1,466
Търговски и други вземания	-	-	25	25	25
Общо активи	1,466	-	899	2,362	2,365
Пасиви					
Задължения към доставчици	-	-	4	4	4
Данъчни задължения	-	-	2	2	2
Задължения към осиг.предпр.	-	-	2	2	2
Общо пасиви	-	-	8	8	8
31 декември 2016 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо справедлива стойност	Общо балансова стойност
<i>в хил. лв.</i>					
Активи					
Инвестиционни имоти	-	-	282	282	282
Аванси за придобиване на нетекуи активи	-	-	635	635	635
Пари и парични еквиваленти	1,475	-	-	1,475	1,475
Търговски и други вземания	-	-	19	19	19
Общо активи	1,475	-	936	2,411	2,411
Пасиви					
Задължения към доставчици	-	-	2	2	2
Общо пасиви	-	-	2	2	2

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 2017 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. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Дружеството включват стопански инвентар. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Стопански инвентар '000 лв.	Общо '000 лв.
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари 2017	-	-
Новопридобити активи	3	3
Салдо към 31 декември 2017	<u>3</u>	<u>3</u>
Амортизация		
Салдо към 1 януари 2017	-	-
Амортизация за годината	-	-
Салдо към 31 декември 2017	<u>-</u>	<u>-</u>
Балансова стойност		
Към 31.12.2017	<u>3</u>	<u>3</u>

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

5. 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

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 2.3.

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

Балансова стойност към 1 януари 2016 г.	‘000 лв. 272
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	10
Балансова стойност към 31 декември 2016 г.	282
Продадени инвестиционни имоти	(52)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	7
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	237

Инвестиционните имоти не са заложили като обезпечение по заеми.

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

Приходите от наеми за 2017 г. възлизали на 18 хил. лв. (2016 г.: 24 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от услуги“. Не са признавани условни наеми.

През периода 01.01.2017 г. – 31.12. 2017 г. „Риъл Булленд“ АД не е сключвало сделки с инвестиционни имоти - земеделски земи.

Общата балансова стойност на притежаваните към 31.12.2017 г. **268 дка** недвижими имоти - земеделски земи, е в размер на **185 хил. лв.**

През 2016 г. дружеството е придобило инвестиционен имот - земеделска земя с начин на трайно ползване Стопански двор с обща площ от 4 860 кв. м. на стойност 105 хил. лв. 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

През месец април 2017г. Риъл Булленд АД сключи договор за продажба на инвестиционен имот – дърводелска работилница с площ 360 кв. м. на стойност 55 хил.лв., намираща се в Стопански двор се в с. Стряма, община Раковски, област Пловдив.

Балансовата стойност към 31.12.2017г. на инвестиционен имот - земеделска земя с начин на трайно ползване Стопански двор, включващ ярмомелка с площ 278 кв. м , е в размер на 52 хил. лв.

Категория на земята I-X	Притежавани имоти към 31.12.2017 г.						Баланс ва стойност лв към 31.12.2017	Притежавани имоти към 31.12.2016 г.					
	Имоти, брой	Дка	Покупна цена, лв/дка	Баланс ва стойност, лв/дка	Цена на придобиване, лв/дка	Преоценка към 31.12.2017 лв.		Имоти, брой	Дка	Покупна цена, лв/дка	Цена на придобиване, лв/дка	Баланс ова стойно ст, лв/дка	Балансова стойност, лв към 31.12.2016 г.
I	0	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	0
III	2	5	456	616	521	75	3 105	2	5	456	515	521	3 030
IV	24	133	547	728	876	4 809	101 542	24	133	547	586	676	96 733
V	7	49	465	650	623	1 409	33 529	7	49	465	502	623	32 120
VI	17	51	395	592	580	261	30 617	17	51	395	439	580	30 358
VII	2	15	387	517	481	508	8 290	2	15	387	423	481	7 782
VIII	3	6	412	574	570	178	3 798	3	6	412	446	570	3 620
IX	1	8	300	482	467	319	4 161	1	8	300	331	467	3 842
X	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0
Всичко:	56	268	482	663	625	7 559	185 042	56	268	482	521	625	177 483

Разпределение на земеделските земи по области

Област	Община	площ /дка/	% от портф.
Бургас	Бургас	29.000	10.83
Бургас	Сунгурларе	20.250	7.56
Всичко област Бургас		49.250	18.39
Варна	Долни Чифлик	52.397	19.57
Всичко област Варна		52.397	19.57
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
Всичко област Ст. Загора		166.162	62.04
Всичко:		267.809	100.00

6. Аванси за придобиване на нетекущи активи

„Риъл.Булленд“ АД има сключени предварителни договори през 2016г. за покупка на апартаменти в гр. Варна, на обща стойност 510 хил. лв. без ДДС. и апартамент в гр. София, жк Изток на стойност 111 хил. лв.

През първото шестмесечие на 2017г. „Риъл.Булленд“ АД сключи предварителни договори за придобиване на Гараж на стойност 25 хил. лв без ДДС в гр.София район Изгрев. и ателие в сграда наооаща се в к.к Боровец, община Самоков, Софийска област на стойност 59 хил. лв. без включен ДДС. Дружеството е заплатило авансово, като е извършило разходи за придобиване на дълготрайни активи - имоти в размер на 634 хил. лв. без ДДС. През месец юни 2017г. Дружеството сключи предварителен договор за придобиване на Магазин в гр.Варна к.к.Златни пясъци на стойност 518 хил. лв. без ДДС. Авансово са изплатени 466 хил. лв. като разходи за придобиване на дълготрайни активи.

Риъл Булленд АД прекрати по взаимно съгласие на 01.06.2017 предварителните договори сключени за покупка на апартаменти и тавански складови помещения в гр. Варна на стойност от 467 хил. лв. без включен ДДС.

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Плащане по договори за покупка на апартаменти	634	635
Общо:	634	635

7. Търговски и други вземания

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Вземания от подотчетни лица	16	11
Вземания от арендатори	8	7
Други вземания	1	1
Общо:	25	19

Към 31.12.2017 г. вземанията от подотчетни лица са вземания от ръководството в размер на 16 хил. лв. и са допълнително оповестени в бележка 20.2 от финансовите отчети.

8. Пари и парични еквиваленти

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Парични средства /Разплащателни сметки/	524	373
Разплащателна сметка		
- в лева	524	373
Парични средства /Свободни депозити/		
	942	1 102
- в лева	942	1 102
Пари и парични еквиваленти	1 466	1 475

9. Акционерен 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 босов код RBL.

	2017	2016
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	2,500,000	2,500,000
Брой издадени и напълно платени акции	2,500,000	2,500,000
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември	<u>2,500,000</u>	<u>2,500,000</u>

10. Търговски и други задължения

	2017	2016
	'000 лв.	'000 лв.
Задължения към клиенти и доставчици	4	2
Данъчни задължения	2	1
Задължения към осигурителни предприятия	2	-
Общо:	<u>8</u>	<u>3</u>

11. Приходи от услуги

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

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Приходи от наеми	18	24
	<u>18</u>	<u>24</u>

12. Други приходи

Другите приходи на Дружеството включват начислени месечни възнаграждения по предварителни договори за покупко-продажби на недвижими имоти във връзка с правото на продавача да предлага имотите обект на предварителните договори на трети лица, по които Дружеството е заплатило аванс за придобиването им. Начислените приходи за 2017 г. възлизат на 19 хил.лв. (2016 г. : 16 хил.лв.)

13. Печалба от продажба на нетекущи активи

	2017 '000 лв.
Приходи от продажба	55
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	(52)
Печалба от продажба на нетекущи активи	<u>3</u>

14. Разходи за външни услуги

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Разходи за външни услуги	(30)	(28)
	<u>(30)</u>	<u>(28)</u>

Възнаграждението за независим финансов одит за 2017 г. е в размер на 1 хил. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

15. Разходи за персонала

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Разходи за заплати	(55)	(32)
Разходи за осигуровки	(10)	(8)
Общо:	<u>(65)</u>	<u>(40)</u>

16. Други разходи

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Непризнат данъчен кредит	(2)	(1)
Общо:	(2)	(1)

17. Финансови разходи

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Разходи за такси	(1)	-
	(1)	-

18. Финансови приходи

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Приходи от лихви по депозити	-	1
	-	1

19. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2016 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Загуба преди данъчно облагане	(51)	(19)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	-	-
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	-	-
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	(1)	(1)
Текущ (разход) за /приход от данъци върху дохода	-	-

20. 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.

20.1 Сделки с ключов управленски персонал

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

	2017 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:	
Заплати	38
Разходи за социални осигуровки	9
Общо възнаграждения	47

20.2 Разчети със свързани лица в края на годината

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Текущи		
Вземания от:		
- ключов управленски персонал	16	11
Общо текущи вземания от свързани лица	16	11

Към 31.12.2017 г. свързаните лица с „Риъл Булленд“ АД са вземания от ръководството в размер на 16 хил. лв. оповестени в бележка 7 от финансовите отчети.

21. Доход/ (Загуба) на акция

	31.12.2017	31.12.2016
(Загуба), подлежаща на разпределение (в хил.лв.)	(51)	(19)
Средно претеглен брой акции	2 500 000	2 500 000
Основен доход/ (загуба) на акция (в лв. за акция)	(0.02)	(0.01)

22. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи

	Пояснение	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Кредити и вземания:			
Търговски и други вземания	7	1 466	1 475
Пари и парични еквиваленти	8	25	19
		1 491	1 494

Финансови пасиви

	Пояснение	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Търговски и други задължения	10	8	3

Вижте пояснение 2 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 2. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 22.

22. Рискове, свързани с финансовите инструменти

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 18. 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

Вследствие на използването на финансови инструменти 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.

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:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	1 466	1 475
Пари и парични еквиваленти	25	19
Балансова стойност	1 491	1 494

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.

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 отчета за финансово състояние до датата на реализиране на актива или пасива:

31 декември 2017 г.

В хиляди лева	До 1 месец	1-3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	Над 5 години	Без мату- ритет	Общо
АКТИВИ							
Стопански инвентар					3		3
Инвестиционни имоти	-	-	-	-	-	237	237
Аванси за придобиване на нетекущи активи	-	-	-	634	-	-	634
Пари и парични еквиваленти	-	-	1 466	-	-	-	1 466
Търговски и други вземания	-	-	25	-	-	-	25
ОБЩО АКТИВИ	-	-	1 491	634	3	237	2 365
ПАСИВИ							
Задължения към доставчици	4	-	-	-	-	-	4
Данъчни задължения и други задължения	2	-	-	-	-	-	2
Задължения към оигурителни предприятия	2	-	-	-	-	-	2
ОБЩО ПАСИВИ	8	-	-	-	-	-	8
Нетна разлика	(8)	-	1 491	634	3	237	2 357

31 декември 2016 г.

В хиляди лева	До 1 месец	1-3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	Над 5 години	Без мату- ритет	Общо
АКТИВИ							
Инвестиционни имоти	-	-	-	-	-	282	282
Аванси за придобиване на нетекущи активи	-	-	-	635	-	-	635
Пари и парични еквиваленти	-	-	1475	-	-	-	1475
Търговски и други вземания	-	-	19	-	-	-	19
ОБЩО АКТИВИ	-	-	1494	635	-	282	2 411
ПАСИВИ							
Задължения към доставчици	-	-	2	-	-	-	2
Данъчни задължения и други задължения	1	-	-	-	-	-	1
ОБЩО ПАСИВИ	1	-	2	-	-	-	3
Нетна разлика	(1)	-	1492	635	-	282	2408

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.

23. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

24. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2017 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 20.02.2018 г.