

Годишен доклад за дейността

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

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

Правна форма - Акционерно дружество

Законодателство, според което емитентът упражнява дейността си – българско

Държава на регистрация – Република България

Телефон – 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 01.01.2018г – 31.12.2018 г. покупки и продажби на недвижими имоти.

През периода 01.01.2018г- 31.12.2018г. Дружеството е сключило следните сделки с недвижими имоти:

През месец февруари 2018г. Дружеството сключи предварителен договор за придобиване на подземен гараж в ж.к. Изток на стойност 28 хил. лв. без включен ДДС, като авансово са изплатени 11 хил. лв.

Съгласно подписано споразумение Дружеството прекрати предварителен договор за придобиване на подземен гараж в ж.к. Изток на стойност 28 хил. лв.

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 2017 г. 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.

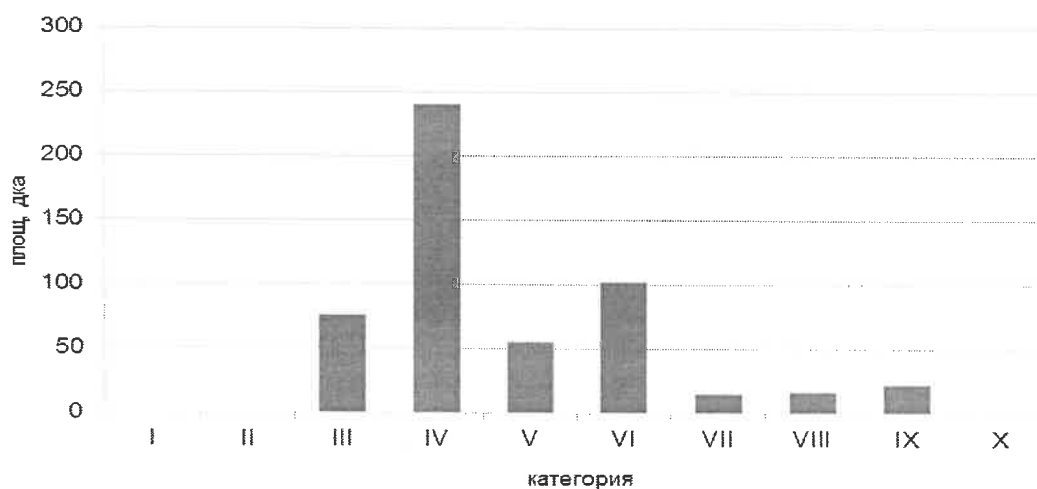
През месец декември 2018 г. „Риъл Булленд“ АД е сключило сделки с инвестиционни имоти - земеделски земи. Придобити са имоти в общ. Болярово, общ.Тунджа и общ.Стралджа в обл.Ямбол на стойност 286 хил. лева

Балансовата стойност към 31.12.2018г. 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.

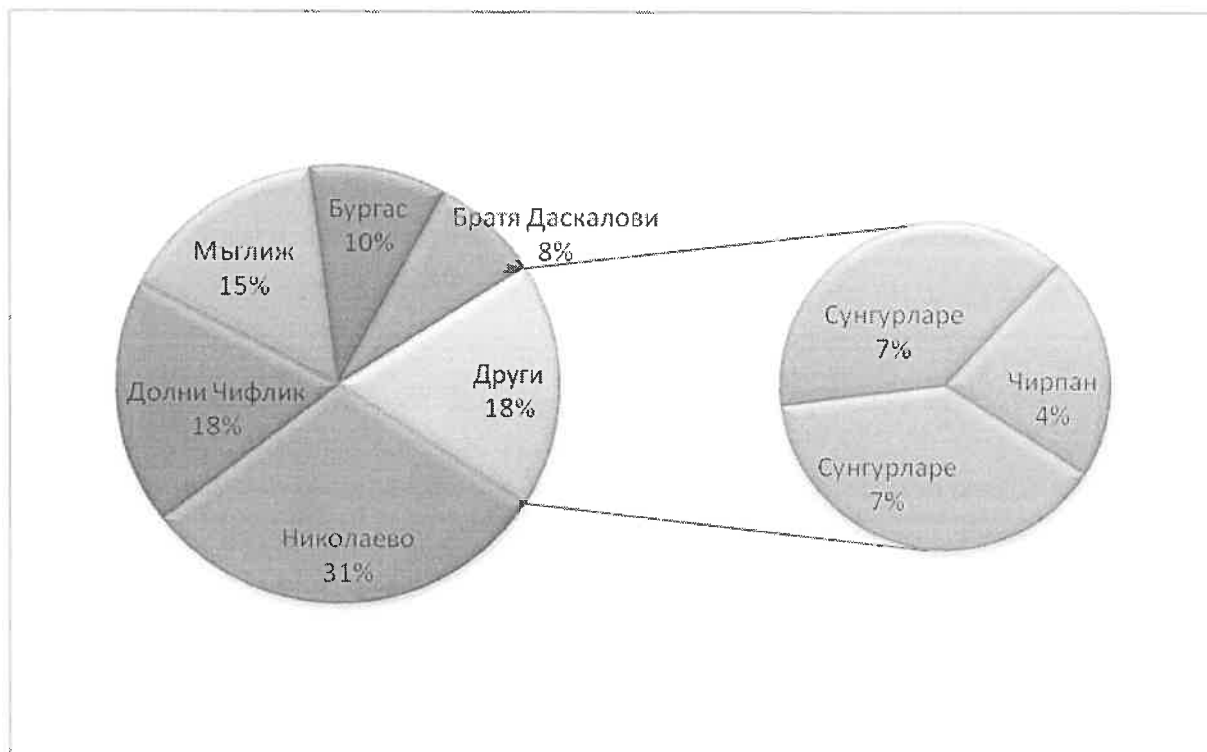
Към 31.12.2018 г. притежаваните **268 дка** земеделски земи собственост на „Риъл Булленд“ АД са закупени през 2014 г., а останалите **260 дка** са придобити през месец декември 2018 г. Данните за цените на придобиване са представени по – долу в таблицата. Общата балансова стойност на притежаваните към 31.12.2018 г. **528 дка** недвижими имоти - земеделски земи, са в размер на **484 хил. лв.** и те имат следните характеристики:

Средна площ на имот	6.434	дка
Усреднена категория на земите	5	(1-10) к
Средна цена на покупка	769	лв/дка
Средна крайна цена (вкл. разходите)	807	лв/дка
Средна балансова стойност (след преоценка)	917	лв/дка

Разпределение на секюритизираниите от „Риъл Булленд“ АД
земеделски земи по категории към 31.12.2018 г.



Разпределение на секюритизирани от „Риъл Булленд“ АД
земеделски земи по общини към 31.12.2017 г.



Разпределение на секюритизирани от „Риъл Булленд“ АД
земеделски земи по общини към 31.12.2018 г.



2. Промени в капитала на дружеството

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

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 31.12.2018 година

Основната част от приходите на дружеството от 01.01.2018 г. до 31.12.2018 г. са приходите от наеми в размер на 14 хил. лв., приходи от наем на инвестиционни имоти – 2 хил.лв., приходи от аренды – 5 хил. лв., приходи по предварителни договори за покупка на инвестиционни имоти в размер на 21 хил.лв. Приходите от преоценка на инвестиционни имоти е в размер на 14 хил. лв.

Общият размер на приходите на дружеството към 31.12.2018 г. е 56хил. лева.

Общият размер на разходите на дружеството към 31.12.2018г. е 132 хил. лева.

Разходите за персонала са в размер на 70 хил. лева, разходите за материали и външни услуги са в размер на 53 хил. лв. в т.ч. разходи за материали – 1 хил. лв., разходите за наем на офиса са в размер на 22 хил. лв., разходи за правни услуги – 17 хил. лв., разходи за одит - 2 хил. лв., други разходи и разходи за такси БФБ, КФН, Централен депозитар.- 19 хил. лв. Разходите за преоценка на инвестиционни имоти е в размер на 2 хил. лв.

АНАЛИЗ НА ИКОНОМИЧЕСКОТО СЪСТОЯНИЕ

Структура на приходите и разходите

Наименование	Отчет 31.12.2018 хил. лв.	Дял в %	Отчет 31.12.2017 хил. лв.	Дял в %
Нетни приходи от продажби	56	100	48	100
Финансови приходи	-	-	-	-
Приходи общо:	56	100	48	100

Наименование	Отчет 31.12.2018 хил. лв.	Дял в %	Отчет 31.12 2017 хил. лв.	Дял в %
Разходи за дейността общо	132	100	98	99
Финансови разходи	-	-	1	1
Разходи общо:	132	100	99	100
Финансов резултат преди данъци	(76)		(51)	
Финансов резултат след данъци	(76)		(51)	

Финансовият резултат към 31.12.2018 г. е загуба в размер на 76 хил. лв.

СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Показател	31.12.2018г.	31.12 2017 г.
Приходи от дейността (хил. лв.)	56	48
Печалба/загуба от дейността (хил. лв.)	(76)	(51)
Нетна печалба/загуба (хил. лв.)	(76)	(51)
Показател	31.12.2018г.	31.12.2017г.
Сума на активите (хил. лв.)	2 285	2 365
Собствен капитал (хил. лв.)	2 281	2 357
Брой акции	2 500 000	2 500 000
Текущи активи (хил. лв.)	1 112	1 491
Текущи пасиви (хил. лв.)	4	8

Общият размер на активите на дружеството към 31.12.2018 г. е 2 285 хил. лв., от които 484 хил. лв. е стойността на инвестиционните имоти – земеделски земи, 52 хил. лв. – стойността на земеделска земя с начин на трайно ползване - Стопански двор, ведно с ярмомелка, притежавана от дружеството. Паричните средства са в размер на 1 089 хил. лв.

Съгласно сключените предварителни договори през 2016 г. и 2017 г. Дружеството е извършило разходи за придобиване на дълготрайни активи както следва:

- 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.
- апартамент в гр. София район Изгрев на стойност 128 хил. лв. Авансово са изплатени 92 хил. лв. като разходи за придобиване на дълготрайни активи
- гараж на стойност 25 хил. лв в гр. София район Изгрев. Авансово са изплатени 23 хил. лв. като разходи за придобиване на дълготрайни активи
- ателие в сграда находяща се в к.к Боровец, община Самоков, Софийска област на стойност 59 хил. лв. Авансово са изплатени 53 хил. лв. като разходи за придобиване на дълготрайни активи

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2018 г. е в размер на 2 281 хил. лв., от които основният капитал възлиза на 2 500 хил. лв, финансовият резултат от текущия период е загуба в размер на 76 хил. лв, а непокритата загуба от минали години е 143 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 2018 г.

<i>В хиляди лева</i>	До 1 месец	1-3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	Над 5 години	Без мату- ритет	Общо
АКТИВИ							
Машини и съоръжения					3		3
Инвестиционни имоти	-	-	-	-	-	536	536
Аванс за придобиване на нетекущи активи	-	-	-	634	-	-	634
Пари и парични еквиваленти	147	-	942	-	-	-	1 089
Търговски и други вземания		-	23	-	-	-	23
ОБЩО АКТИВИ	147	-	965	634	3	536	2 285
ПАСИВИ							
Задължения към доставчици	3	-	-	-	-	-	3
Данъчни задължения и други задължения	1	-	-	-	-	-	1
Задължения към оигурителни предприятия	-	-	-	-	-	-	-
Задължения към персонала	-	-	-	-	-	-	-
ОБЩО ПАСИВИ	4	-	-	-	-	-	4
Нетна разлика	(4)	-	1 112	634	3	536	2 281

31 декември 2017 г.

<i>В хиляди лева</i>	До 1 месец	1-3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	Над 5 години	Без мату- ритет	Общо
АКТИВИ							
Имоти, машини и съоръжения	-	-	-	-	-	237	237
Инвестиционни имоти							
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)	-	1491	634	3	237	2 357
---------------	-----	---	------	-----	---	-----	-------

➤ 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 31.12.2018 г.

След изготвяне на доклада за дейността към 31.12.2018 г. не са настъпили важни събития.

6. Вероятното бъдещо развитие на дружеството

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

7. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност

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

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

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

Не са извършвани прехвърляния.

8.2. основанието за придобиванията, извършени през годината

Не са правени придобивания.

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

Дружеството не притежава собствени акции.

9. Наличието на клонове на предприятието

Дружеството няма клонове.

10. Използваните от предприятието финансови инструменти

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:

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	23	25
Пари и парични еквиваленти	1 089	1 466
Балансова стойност	1 112	1 491

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.

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	516040	20.64%	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.	ДПФ ТОПЛИНА	143 000	5.72%	Пряко
7.	ППФ ТОПЛИНА	155 000	6.20%	Пряко
8.	УД Компас Инвест АД	816 190	32.65%	Непряко в качеството му на управляващо дружеството на чрез ДФ Компас Стратегия, ДФ Компас Прогрес и ДФ Компас Евростабилност
9.	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
10.	ПОД Топлина	458 000	18.32%	непряко в качеството му на пенсионно осигурително дружество, управляващо ДПФ Топлина, ППФ Топлина, УПФ Топлина
11.	ПОД Бъдеще	180 000	7,21%	Непряко в качеството му на пенсионно осигурително дружество, управляващо ДПФ Бъдеще, ППФ Бъдеще, УПФ Бъдеще

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

Няма акционери със специални контролни права.

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

Няма служители, които са акционери.

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

Няма ограничения върху правата на глас.

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

Няма такива споразумения.

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

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

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

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

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

Няма такива договори.

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

Няма такива споразумения.

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

Основната част от приходите на дружеството от 01.01.2018 г. до 31.12.2018 г. са приходите от наеми в размер на 14 хил. лв., приходи от наем на инвестиционни имоти – 2 хил.лв., приходи от аренды – 5 хил. лв., приходи по предварителни договори за покупка на инвестиционни имоти в размер на 21 хил.лв.

Наименование	Отчет 31.12.2018 хил. лв.	Дял в %	Отчет 31.12.2017 хил. лв.	Дял в %
Приходи от наеми	16	38	13	35
Приходи от аренда	5	12	5	14
Други приходи	21	50	19	51
Приходи общо:	42	100	37	100

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

Всички приходи са реализирани в България. Основни наематели са Опортюнити Инвестмънт АД с приходи от наеми за 2018 г. в размер от 6 хил.лв и БФДИ АД с приходи от наеми за 2018 г. в размер на 6 хил.лв.

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

През месец декември 2018 г. „Риъл Булленд“ АД е сключило сделки с инвестиционни имоти - земеделски земи. Придобити са имоти в общ. Болярово, общ.Тунджа и общ.Стралджа в обл.Ямбол на стойност 286 хил. лева

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 01.01.2018г.- 31.12.2018 г. не са сключвани сделки със свързани лица, освен възнаграждения на ключов управленски пероснал в размер на 50 хил.лв. и осигуровки 10 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 536 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 2018 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. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

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

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

Няма настъпили промени.

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, собственик 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 2018 г. в размер на 50 хил.лв.

	Към 31.12.2018 г.	Към 31.12.2017 г.
Иван Янев	-	7 хил. лв.
Пеци Пецев	6 хил. лв.	6 хил. лв.
Михаела Михова	6 хил. лв.	6 хил. лв.
Ивайло Иванов	38 хил. лв.	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 2018 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, площад Йоан Павел Втори №1, офис център България 2000, ет.1 тел.: 02/421 9517, 02/421 9518, e-mail: office@realbulland.eu.

На 22.11.2018г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията е вписана промяна в Устава, Седалището, Адреса на управление и Адреса за кореспонденция на Риъл Булленд АД

- Новият адрес е: гр. София - 1164, район „Лозенец“ площад Йоан Павел Втори №1, офис център България 2000, ет.1

15. Промени в цената на акциите на дружеството

През 2018 г. сделки с акции на „Риъл Булленд“ АД са сключвани на цени в диапазона от 1,35 лева до 1,02 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 2018 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.realbulland.eu) на дружеството в секция документи, като за всяка година е приложена към Годишния финансов отчет.

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

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

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

Осъществявайки дейността си през 2018 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 отговарят на изискванията за образование и професионална компетентност.

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

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

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

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

През 2018 г. не са извършени промени свързани с придобиване или продажба на акции на Дружеството, които достигат, надхвърлят или падат под една от следните граници от 10 %, 20 %, 1/3, 50 % и 2/3 от правата на глас на Дружеството за периода по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.

Към 31 декември 2018 г. акционерите на Дружеството, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

	Име	Брой акции	Процент от капитала	Начин на притежаване
1.	ДФ КОМПАС ПРОГРЕС	516040	20.64%	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.	ДПФ ТОПЛИНА	143 000	5.72%	Пряко
7.	ППФ ТОПЛИНА	155 000	6.20%	Пряко
8.	УД Компас Инвест АД	816 190	32.65%	Непряко в качеството му на управляващо дружеството на чрез ДФ Компас Стратегия, ДФ Компас Прогрес и ДФ Компас Евростабилност
9.	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
10.	ПОД Топлина	458 000	18.32%	непряко в качеството му на пенсионно осигурително дружество, управляващо ДПФ Топлина, ППФ Топлина, УПФ Топлина
11.	ПОД Бъдеще	180 000	7.21%	Непряко в качеството му на пенсионно осигурително дружество, управляващо ДПФ Бъдеще, ППФ Бъдеще, УПФ Бъдеще

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 изменението на устава през ноември 2018 г.. 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, които отговарят на изискванията на закона. Тези обстоятелства се установяват с писмена декларация, подадена до Общото събрание преди датата на избора от всяко лице, номинирано за член на одитния комитет.

Одитният комитет на Риъл Булленд АД ще изпълнява следните функции:

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

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

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,
25.02.2019 г.

Изпълнителен директор:

Ивайло Иванов

