

Real Bulland



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ПРОСПЕКТ ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА РИЪЛ БУЛЛЕНД АД

04.03.2013 Г.

НАСТОЯЩИЯТ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ СЪДЪРЖА ЦЯЛАТА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, НЕОБХОДИМА ЗА ВЗЕМАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННО РЕШЕНИЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА И НЕГОВАТА ДЕЙНОСТ.

НАСТОЯЩИЯТ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ СЪДЪРЖА ЦЯЛАТА ИНФОРМАЦИЯ, КОЯТО СЪОБРАЗНО КОНКРЕТНИТЕ ОСОБЕНОСТИ НА РИЪЛ БУЛЛЕНД АД И ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ ПУБЛИЧНО ИЛИ СЕ ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР, Е НЕОБХОДИМА НА ИНВЕСТИТОРИТЕ ЗА ТОЧНА ОЦЕНКА НА ИКОНОМИЧЕСКОТО И ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА РИЪЛ БУЛЛЕНД АД.

В ИНТЕРЕС НА ИНВЕСТИТОРИТЕ Е ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С НАСТОЯЩИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ И С ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, ПРЕДИ ДА ВЗЕМАТ ИНВЕСТИЦИОННО РЕШЕНИЕ.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР Е ПОТВЪРДИЛА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ С РЕШЕНИЕ № 428 - Е/13.06.2013 г., НО НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА ПРЕДСТАВЕНАТА В НЕГО ИНФОРМАЦИЯ.

НАСТОЯЩИЯТ РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ ЗАЕДНО С ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА И РЕЗЮМЕТО КЪМ ТЯХ ПРЕДСТАВЛЯВАТ ПРОСПЕКТ ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ

СЪДЪРЖАНИЕ

I.	ОТГОВОРНИ ЛИЦА	6
I.1.	ЛИЦА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА, ДАДЕНА В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ.	6
I.2.	ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, КОИТО ОТГОВАРЯТ ЗА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	6
II.	ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	6
II.1.	ИМЕНАТА И АДРЕСИТЕ НА ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ (ЗАЕДНО С ТЯХНОТО ЧЛЕНСТВО В ПРОФЕСИОНАЛЕН ОРГАН)	6
II.2.	АКО ОДИТОРИТЕ СА ПОДАЛИ ОСТАВКА, БИЛИ СА ОТСТРАНЕНИ ИЛИ НЕ СА БИЛИ НАЗНАЧЕНИ ОТНОВО ПРЕЗ ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ДА СЕ УКАЖАТ ПОДРОБНОСТИТЕ, АКО СА СЪЩЕСТВЕНИ.....	7
III.	ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	7
III.1.	ИЗБРАНА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ЕМИТЕНТА, ПРЕДСТАВЕНА ЗА ВСЯКА ФИНАНСОВА ГОДИНА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ И ВСЕКИ ПОСЛЕДВАЩ МЕЖДИНЕН ПЕРИОД, В СЪЩАТА ВАЛУТА КАКТО И НА ФИНАНСОВАТА ИНФОРМАЦИЯ.....	7
IV.	РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	8
V.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	12
V.1.	ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА.....	12
V.1.1.	ЮРИДИЧЕСКО И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА	12
V.1.2.	МЯСТО НА РЕГИСТРАЦИЯ НА ЕМИТЕНТА И НЕГОВИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН НОМЕР	12
V.1.3.	ДАТА НА СЪЗДАВАНЕ И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ НА ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА, С ИЗКЛЮЧЕНИЕ НА СЛУЧАЯ, КОГАТО Е ЗА НЕОПРЕДЕЛЕН ПЕРИОД.....	13
V.1.4.	СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА НА ЕМИТЕНТА, ЗАКОНОДАТЕЛСТВОТО, СЪГЛАСНО КОЕТО ЕМИТЕНТЪТ УПРАЖНЯВА ДЕЙНОСТТА СИ, СТРАНА НА РЕГИСТРАЦИЯТА И АДРЕС И ТЕЛЕФОНЕН НОМЕР НА НЕГОВОТО СЕДАЛИЩЕ СПОРЕД УСТРОЙСТВЕНИЯ МУ АКТ	13
V.1.5.	ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА.....	13
V.2.	ИНВЕСТИЦИИ.....	13
V.2.1.	ОПИСАНИЕ (ВКЛЮЧИТЕЛНО РАЗМЕРА) НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА ЗА ВСЯКА ФИНАНСОВА ГОДИНА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ДО ДАТАТА НА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ	13
V.2.2.	ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, КОИТО СА В ПРОЦЕС НА ИЗПЪЛНЕНИЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ГЕОГРАФСКОТО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ТЕЗИ ИНВЕСТИЦИИ (В НЕГОВАТА СТРАНА И В ЧУЖБИНА) И МЕТОДА НА ФИНАНСИРАНЕ (ВЪТРЕШНО И ВЪНШНО)13	
V.2.3.	ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГЛАВНИТЕ БЪДЕЩИ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, ЗА КОИТО НЕГОВИТЕ ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ ВЕЧЕ СА ПОЕЛИ ТВЪРДИ АНГАЖИМЕНТИ.....	13
VI.	ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	14
VI.1.	ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ	14
VI.1.1.	ОПИСАНИЕ И КЛЮЧОВИ ФАКТОРИ, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ЕСТЕСТВОТО НА ОПЕРАЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА И НЕГОВИТЕ ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ.....	14
VI.1.2.	БИЗНЕС ПЛАН НА ЕМИТЕНТА ДО КРАЯ НА 2015 Г.	14
VI.2.	ГЛАВНИ ПАЗАРИ.....	17
VI.3.	ВЛИЯНИЕ НА ИЗКЛЮЧИТЕЛНИ ФАКТОРИ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА И ПАЗАРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	17
VI.4.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗАВИСИМОСТ ОТ ПАТЕНТИ ИЛИ ЛИЦЕНЗИИ, ИНДУСТРИАЛНИ, ТЪРГОВСКИ ИЛИ ФИНАНСОВИ ДОГОВОРИ ИЛИ ОТ НОВИ ПРОИЗВОДСТВЕНИ ПРОЦЕСИ. 17	
VI.5.	КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО	17

VII.	ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	18
VII.1.	ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЛОЖЕНИЕТО НА ЕМИТЕНТА В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА.....	18
VII.2.	СПИСЪК НА ЗНАЧИТЕЛНИТЕ ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО НАИМЕНОВАНИЕ, СТРАНА НА РЕГИСТРАЦИЯ ИЛИ НА ДЕЙНОСТ, ПРОПОРЦИОНАЛНО АКЦИОНЕРНО УЧАСТИЕ И АКО Е РАЗЛИЧНО, ПРОПОРЦИЯТА НА ДЪРЖАНИТЕ АКЦИИ С ПРАВО НА ГЛАС.....	18
VIII.	НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ	18
VIII.1.	СЪЩЕСТВУВАЩИ ИЛИ ЗАПЛАНУВАНИ ЗНАЧИТЕЛНИ ДМА, ЛИЗИНГОВАНИ ИМОТИ И ВСЯКАКВИ ТЕЖЕСТИ ВЪРХУ ТЯХ.....	18
VIII.2.	ЕКОЛОГИЧНИ ВЪПРОСИ, КОИТО МОГАТ ДА ЗАСЕГНАТ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ДМА ОТ ЕМИТЕНТА.....	18
IX.	ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД.....	18
IX.1.	ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ	18
IX.2.	РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА.....	19
IX.2.1.	ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ЗНАЧИТЕЛНИ ФАКТОРИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО НЕОБИЧАЙНИ ИЛИ РЕДКИ СЪБИТИЯ ИЛИ НОВИ РАЗВИТИЯ, КОИТО ЗАСЯГАТ СЪЩЕСТВЕНО ПРИХОДИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО СТЕПЕНТА, В КОЯТО СЕ ЗАСЯГАТ ПРИХОДИТЕ	19
IX.2.2.	КОГАТО ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ ОПОВЕСТЯВАТ ЗНАЧИТЕЛНИ ПРОМЕНИ В НЕТНИТЕ ПРОДАЖБИ ИЛИ ПРИХОДИ, ДА СЕ ПРЕДОСТАВИ ТЕКСТОВО РАЗГЛЕЖДАНЕ НА ПРИЧИНИТЕ ЗА ПОДОБНИ ПРОМЕНИ.....	19
IX.2.3.	ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ПРАВИТЕЛСТВЕНАТА, ИКОНИМИЧЕСКАТА, ФИСКАЛНАТА, ПАРИЧНА ПОЛИТИКА ИЛИ ПОЛИТИЧЕСКИ КУРС ИЛИ ФАКТОРИ, КОИТО ЗНАЧИТЕЛНО СА ЗАСЕГНАЛИ ИЛИ БИХА МОГЛИ ДА ЗАСЕГНАТ ЗНАЧИТЕЛНО, ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА.....	20
X.	КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ.....	21
X.1.	КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	21
X.2.	ИЗТОЧНИЦИ И РАЗМЕР НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	21
X.3.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА НУЖДИТЕ ОТ ЗАЕМИ И СТРУКТУРА НА ФИНАНСИРАНЕТО НА ЕМИТЕНТА	22
X.4.	ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ.....	22
X.5.	ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ОЧАКВАНИ ИЗТОЧНИЦИ НА СРЕДСТВА, НЕОБХОДИМИ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА АНГАЖИМЕНТИТЕ, ПОСОЧЕНИ В ТОЧКИ 5.2.3 И 8.1.....	22
XI.	НАУЧНО ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ ...	22
XII.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	22
XII.1.	ЗНАЧИТЕЛНИ ТЕНДЕНЦИИ ОТ КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА ДО ДАТАТА НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	22
XII.2.	ТЕНДЕНЦИИ, НЕСИГУРНОСТИ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО МОГАТ ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА	23
XIII.	ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ	26
XIV.	УПРАВИТЕЛЕН ОРГАН.....	26
XIV.1.	ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ	26
XIV.2.	КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ.....	30
XV.	ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ.....	31
XV.1.	РАЗМЕРЪТ НА ИЗПЛАТЕНОТО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ	31

XV.2.	ОБЩИТЕ СУМИ, ЗАДЕЛЯНИ ИЛИ НАЧИСЛЯВАНИ ЗА ПЕНСИИ, ДРУГИ КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ ИЛИ ЗА ДРУГИ ПОДОБНИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ.....	31
XVI.	ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	31
XVI.1.	ДАТАТА НА ИЗТИЧАНЕ НА ТЕКУЩИЯ СРОК ЗА ЗАЕМАНЕТО НА ДЛЪЖНОСТТА И ПЕРИОДЪТ, ПРЕЗ КОЙТО ЛИЦЕТО Е ЗАЕМАЛО ТАЗИ ДЛЪЖНОСТ.....	31
XVI.2.	ДОГОВОРИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ С ЕМИТЕНТА, ПРЕДОСТАВЯЩИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ЗАЕТОСТТА	32
XVI.3.	ОДИТЕН КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА ИЛИ КОМИТЕТ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА	32
XVI.4.	КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ	32
XVII.	ЗАЕТИ ЛИЦА	33
XVII.1.	БРОЙ НА ЗАЕТИТЕ ЛИЦА И ГЛАВНИ КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ	33
XVII.2.	АКЦИОНЕРНИ УЧАСТИЯ И СТОКОВИ ОПЦИИ.....	33
XVII.3.	ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА УЧАСТИЕТО НА СЛУЖИТЕЛИТЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА.....	33
XVIII.	МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	33
XVIII.1.	ДАННИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС.....	33
XVIII.2.	РАЗЛИЧНИ ПРАВА НА ГЛАС НА ГЛАВНИТЕ АКЦИОНЕРИ НА ЕМИТЕНТА	34
XVIII.3.	ЛИЦАТА, КОИТО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА.....	34
XVIII.4.	ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА.....	34
XIX.	ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА.....	34
XX.	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ.....	35
XX.1.	ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	35
XX.2.	ПРОФОРМА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	35
XX.3.	ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ.....	35
XX.4.	ОДИТИРАНА ИСТОРИЧЕСКА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	35
XX.5.	ОТ КОГА Е ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	35
XX.6.	МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	35
XX.7.	ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ.....	35
XX.8.	ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА	36
XX.9.	ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКАТА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА	36
XXI.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	36
XXI.1.	АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ	36
XXI.2.	УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ	37
XXII.	ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ.....	41
XXIII.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЯ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС	41
XXIII.1.	ЗАПИС ИЛИ ДОКЛАД НА ЕКСПЕРТ	41
XXIII.2.	ПОТВЪРЖДАВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА, ПОЛУЧЕНА ОТ ТРЕТИ СТРАНИ.....	41
XXIV.	ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ	41
XXV.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА	42

XXVI. **ДЕКЛАРАЦИИ КЪМ РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ** ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

Информация: Инвеститорите могат да получат безплатно Проспекта, за да се запознаят със съдържанието му, в офиса на „Риъл Булленд“ АД на адрес: гр. София, бул. „Витоша“ № 56, и в офиса на ИП „Де Ново“ ЕАД в гр. София, ул. „Христо Белчев“ № 28, тел. 950 51 94, e-mail: contact@denovo.bg всеки работен ден от 10.00 до 16.00 часа, както и в информационния център на Комисията за финансов надзор с адрес гр. София, ул. „Шар планина“ № 33, всеки работен ден от 9.00 до 17 часа. Телефонна централа на Комисията: 02/94 04 999. Проспектът може да бъде получен и от Българска фондова борса АД. Телефон/факс за контакти на „Риъл Булленд“ АД: 02/980 14 26, e-mail: contact@bulland.org лице за контакти: Таня Анастасова.

„Риъл Булленд“ АД информира потенциалните инвеститори, че инвестирането в предлаганите акции е свързано с определени рискове, които са разгледани подробно на стр. 8 и следващите от проспекта.

I. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

I.1. ЛИЦА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА, ДАДЕНА В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ.

Членовете на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД – Венелин Милков Любенов – Председател на Съвета на директорите, Валентин Стефанов Карабашев – Изпълнителен директор и Таня Димитрова Анастасова – член на Съвета на директорите, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Регистрационен документ, съответно за цялата информация в него. Съставителят на финансовите отчети на Емитента – Мария Кирилова Николова, отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а регистрираният одитор на Дружеството – „БДО България“ ООД, ЕИК 831255576, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Триадица, бул. „България“ № 51Б, ет. 4, представлявано от управителя Стоянка Йорданова Апостолова – за вредите, причинени от издадените одиторски доклади върху одитираните от тях финансови отчети.

Отговорни за изготвянето и информацията в Регистрационния документ са:

- Валентин Карабашев – изпълнителен директор на „Риъл Булленд“ АД
- Драгомир Бояджиев – инвестиционен консултант в „Де Ново“ ЕАД

I.2. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, КОИТО ОТГОВАРЯТ ЗА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

Посочените по-горе лица с полагане на подписите си на последната страница на настоящия регистрационен документ, декларират, че след като са положили всички разумни грижи да се уверят, че е така, информацията, съдържаща се в регистрационния документ, за която те отговарят, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейният смисъл.

II. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

II.1. ИМЕНАТА И АДРЕСИТЕ НА ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ (ЗАЕДНО С ТЯХНОТО ЧЛЕНСТВО В ПРОФЕСИОНАЛЕН ОРГАН)

- „Риъл Булленд АД е регистрирано през месец февруари 2013 г. и на учредителното събрание, проведено на 7 февруари 2013 г. за одитор на дружеството за 2013 е избран „БДО България“ ООД с адрес: гр. София, бул. България 51 Б, етаж 4. „БДО България“ ООД е член на Института на дипломираните експерт – счетоводители.

II.2. АКО ОДИТОРИТЕ СА ПОДАЛИ ОСТАВКА, БИЛИ СА ОТСТРАНЕНИ ИЛИ НЕ СА БИЛИ НАЗНАЧЕНИ ОТНОВО ПРЕЗ ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ДА СЕ УКАЖАТ ПОДРОБНОСТИТЕ, АКО СА СЪЩЕСТВЕНИ.

- „Риъл Булленд АД е регистрирано през месец февруари 2013 г. и към датата на настоящия Регистрационен документ, одиторите на дружеството не са подавали оставка и не са били отстранявани

III. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

III.1. ИЗБРАНА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ЕМИТЕНТА, ПРЕДСТАВЕНА ЗА ВСЯКА ФИНАНСОВА ГОДИНА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ И ВСЕКИ ПОСЛЕДВАЩ МЕЖДИНЕН ПЕРИОД, В СЪЩАТА ВАЛУТА КАКТО И НА ФИНАНСОВАТА ИНФОРМАЦИЯ

- Представените по-долу избрани финансови данни за „Риъл Булленд“ АД се основават на неговият неконсолидиран одитиран финансов отчет към 28.02.2013 г. Неконсолидирания одитиран финансов отчет на дружеството към 28.02. 2013 г. е приложен към Регистрационния документ.
- При разглеждане на настоящата информация трябва да се има предвид, че дружеството има дейност само от 14.02.2013 г.

	28.02.2013 г.
Наименование	BGN
Акционерен капитал	350 000
Брой акции	350 000
Сума на активите	348 556
Инвестиционни имоти	3 131
Парични средства	343 991
Нетен резултат от обичайната дейност	(1777)
Нетен резултат от финансова дейност	333
Печалба/(загуба)	(1444)

- Източник: Неконсолидиран одитиран финансов отчет на «Риъл Булленд» АД към 28.02.2013 г.

IV. РИСКОВИ ФАКТОРИ

- Инвестирането в ценни книжа е свързано с различни рискове. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят информацията за рисковите фактори, съдържаща се в Проспекта, преди да вземат решение да придобият акции, емитирани от „Риъл Булленд“ АД.
- Действителните бъдещи резултати от дейността на „Риъл Булленд“ АД могат да се различават съществено от прогнозните резултати и очаквания в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори.
- Инвестициите на „Риъл Булленд“ АД в недвижими имоти ще бъдат подложени на различни рискове, включително секторни, систематични рискове и специфични рискове, които са разгледани по-долу.

РИСКОВЕ ПРИ ИНВЕСТИРАНЕТО В ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ (СЕКТОРНИ РИСКОВЕ)

Нисколиквидни инвестиции

- Инвестициите в недвижими имоти са по принцип сравнително нисколиквидни. Това означава, че е възможно, имот, притежаван от „Риъл Булленд“ АД, да не може да се продаде бързо на справедлива цена. Възможно е, ако дружеството бъде принудено да продаде бързо притежаван имот, това да стане на по-ниска от справедливата цена, което да намали планирана възвращаемост от дейността на дружеството.
- Пазарът на земеделски земи в България, обаче, е значително по-ликвиден от всички останали сегменти на пазара на недвижими имоти и се очаква да продължи неговото развитие през следващите години. Поради това ръководството на дружеството счита, че влиянието на този риск е ниско и ще продължи да намалява и че, дружеството ще е в състояние да получи справедлива цена за имотите, предложени за продажба.

Неблагоприятни изменения на пазарните цени

- Намаление на цените на земеделските земи 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.

Намаление на равнището на рентите

- Значителна част от текущите приходи на „Риъл Булленд“ АД ще идва от арендата или наема, които ще бъдат договорени при предоставяне на земята за обработка от арендатори или наематели. Намаление на пазарните нива на арендите и наемите би повлияло отрицателно върху приходите на дружеството, съответно върху неговата печалба и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на равнищата на арендите или наемите чрез сключването на дългосрочни договори за отдаване под аренда или наем и диверсификация на инвестициите в различни региони на страната.

СВОБОДНИ ИМОТИ И ЗАБАВА ПРИ ОТДАВАНЕ ПОД АРЕНДА

- Възможно е „Риъл Булленд“ АД да не отдаде под аренда или наем всички имоти, които притежава. Поради това възвращаемостта от притежаваните имоти може да е по-малка от планираната. За управление на този риск, дружеството ще се стреми да закупува имоти, които вече са отдадени под аренда или наем, а така също ще се стреми още на етапа на избор на имоти за закупуване да води преговори за тяхното отдаване под аренда или наем при това дългосрочно.

ОБЩИ (СИСТЕМНИ) РИСКОВЕ

- Системни рискове са рисковете, свързани с общата икономическа конюнктура и политическата обстановка в страната.

ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК

- Политическият риск се свързва с неблагоприятна промяна в действащото законодателство или промяна на политическия курс на страната, в която се извършва икономическа дейност.
- България е член на Европейския съюз, което е сериозна гаранция за външнополитическата сигурност и вътрешнополитическата стабилност на страната. Законодателната политика е насочена към пълно хармонизиране на българското законодателство с това на Европейския съюз, независимо от това, коя партия е на власт. По тези причини ръководството на дружеството преценява политическия риск за дейността на дружеството като сравнително нисък, въпреки политическата криза и общественото напрежение през първите месеци на 2013 г.

ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

- Инфлационният риск е рискът от намаление на покупателната сила на лева, което би довело до увеличаване на цените на стоките и услугите. Инфлацията намалява реалните доходи и вътрешното потребление. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (например повишаването на цената на горивата) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Въпреки това механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на дружеството. Освен това очакваме ръстът на цените на земеделските земи да бъде по-висок от ръста на потребителските цени, което ще гарантира реален ръст на инвестициите на дружеството.

ВАЛУТЕН РИСК

- Валутният риск е свързан с промяна на курса на лева към чуждестранните валути и влиянието на тази промяна по отношение на възвращаемостта на чуждестранните инвеститори в страната.
- По силата на въведения валутен борд, българският лев е фиксиран към еврото. По тази причина за вложителите в евро валутният риск е минимален. Системата на фиксиран курс към еврото пренася движението на курса евро/щатски долар в движение на курса

лев/щатски долар. За вложителите в щатски долари валутният риск е свързан с това изменение на курса.

- Що се отнася до валутните операции на дружеството, ръководството на дружеството възнамеряват то да извършва операции предимно в лева, така че дейността му няма да бъдат изложена на валутен риск.

КРЕДИТЕН РИСК

- Кредитният риск на държавата е рискът от невъзможност за посрещане на предстоящите плащания по дълга. В това отношение България е сред най-малко рисковите държави в Европейския съюз с изключително ниско съотношение на дълг към БВП. Кредитните рейтинги, получавани от България през последните години от световните рейтингови агенции са стабилни, което сочи, че този риск за България е нисък.

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ПРОМЕНИ В ДАНЪЧНИТЕ ЗАКОНИ

- Съгласно действащото законодателство корпоративният данък е в размер на 10% - един от най-ниските в Европейския съюз. Съгласно разпоредбите на Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО) и на Закона за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ) не се облагат получените от местни и чуждестранни юридически и физически лица доходи от сделки с акции на публични дружества, извършени на регулиран български пазар на ценни книжа. В случай, че данъчното законодателство бъде променено в посока увеличение на данъчната тежест в първия или втория случай, възвращаемостта на инвеститорите след данъчно облагане на доходите ще намалее.

РИСК, СВЪРЗАН С ГЛОБАЛНАТА ФИНАНСОВА КРИЗА И ОТРАЖЕНИЕТО И ВЪРХУ ИКОНОМИКАТА В БЪЛГАРИЯ

- Основни прояви на глобалната финансова криза през последните две години са проблемите с обслужването на суверенния дълг на част от страните в еврозоната, нестабилността на банковия сектор в тези страни, необходимостта от провеждането на болезнена рестриктивна бюджетна и социална политика и свързаните с тези явления рецесия в част от страните или много нисък ръст в други. Въпреки, че българските публични финанси са стабилни (нисък държавен дълг и нисък бюджетен дефицит) и банковият сектор е добре капитализиран и контролиран, финансовите проблеми в еврозоната и в целия Европейски съюз оказват неблагоприятно отражение върху българската икономика, като намалени експортни възможности и силно ограничени чуждестранни инвестиции. Рискът, свързан със слабия интерес на чуждестранните инвеститори към България, може да засегне неблагоприятно и дейността на емитента. В известна степен този риск ще бъде ограничен благодарение на специално място, което заема пазарът на земеделска земя в българската икономика и на повишения интерес към този сектор.

НЕСИСТЕМАТИЧНИ (СПЕЦИФИЧНИ) РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

КРЕДИТЕН РИСК

- Кредитният риск, свързан с дейността на дружеството, е рискът дружеството да не може да обслужва своите задължения. Механизмът за управление на този рисков фактор е планирането и оперативното финансово управление на паричните потоци, което ще се осъществява от ръководството на дружеството. Доколкото стратегията на дружеството предвижда средствата за покупка на земеделски земи за секюритизация да се набират главно чрез вдигане на капитала, а само по изключение чрез банкови кредити, кредитният риск е нисък.

ЛИКВИДЕН РИСК

- Ликвидният риск, свързан с дейността на дружеството, е рискът дружеството в определен момент да не разполага с парични средства за извършване на разходи по текущата дейност на дружеството. Механизмът за управление на този рисков фактор е планирането и оперативното финансово управление на паричните потоци, което ще се осъществява от ръководството на дружеството.

ВАЛУТЕН РИСК

- Валутният риск е свързан с промяната на обменния курс на лева спрямо другите валути и отражението му върху финансовите резултати на дружеството. Този риск в случая на „Риъл Булленд“ АД ще бъде ограничен, доколкото средствата, които ще набира дружеството ще бъдат в лева и инвестициите, които ще осъществява ще бъдат също в лева. Ценообразуването на пазара на земеделски земи е в момента в лева, което благоприятства ограничаването на валутния риск.

ФИНАНСОВ РИСК

- Финансовият риск, свързан с дейността на дружеството, е рискът дружеството да не може да набере чрез планираните увеличения на капитала необходимите парични средства за осъществяване на планираната инвестиционна програма за покупка на земеделски имоти. Механизмът за управление на този рисков фактор съдържа следните елементи:
 - професионално и прозрачно корпоративно управление на дружеството, което да гарантира интересите на инвеститорите, а по този начин да подсигури техния интерес да инвестират в дружеството
 - старателна подготовка на планираните публични предлагания на акции на дружеството
 - използване на банкови заеми по изключение за временно преодоляване на липса на средства за инвестиране

ОПЕРАТИВЕН РИСК

Оперативният риск, свързан с дейността на дружеството, е рискът то да не може да организира достатъчно бързо и ефективно инвестирането на набраните средства в земеделски имоти. Механизмът за управление на този рисков фактор съдържа следните елементи :

- използване на екип от професионалисти с добър организационен потенциал и опит на пазара на земеделски земи в България
- временно влягане на свободните средства в банкови депозити

РИСК ОТ РЕАЛИЗИРАНЕ НА ОТРИЦАТЕЛЕН ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ

Това е рискът, разходите на дружеството да надхвърлят приходите и дружеството да реализира отрицателен финансов резултат. В случая на емитента, този рисков фактор ще бъде ограничен (но не и премахнат) чрез лимитиране на разходите за управление до определен процент от нетната стойност на активите на дружеството.

РИСК, СВЪРЗАН С КРАТКАТА ИСТОРИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

Кратката история на дружеството е рисков фактор, който може да се отрази неблагоприятно главно върху размера на реално привлечения капитал при реализацията на това публично предлагане. Този риск ще бъде ограничен, тъй като макар че дружеството е новоучредено, екипът, който го управлява, е с богат опит на пазара на земеделски земи в България и с опит в управлението на дружества със същия предмет на дейност.

РИСК ОТ НЕЕТИЧНО/НЕЗАКОННО ПОВЕДЕНИЕ НА ЛИЦА, С КОИТО ДРУЖЕСТВОТО СЕ НАМИРА В ДОГОВОРНИ ОТНОШЕНИЯ

Този риск създава предпоставки за нанасяне на щети на дружеството в случай на неетично/незаконно поведение на лица, които са в трудовоправни или облигационни отношения с дружеството. Този рисков фактор ще бъде управляван чрез внимателен подбор и контрол на тези лица.

РИСК ОТ НАПУСКАНЕ НА КЛЮЧОВИ СЛУЖИТЕЛИ

Това е рискът при напускане на ключови служители на дружеството, нормалната му дейност да бъде нарушена и това да доведе до финансови загуби. Този рисков фактор ще бъде управляван чрез създаването на такава организационна структура, която гарантира взаимозаменяемост и екипност при реализацията на дейността на дружеството.

V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

V.1. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА

V.1.1. ЮРИДИЧЕСКО И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА

Наименованието на дружеството е „Риъл Булленд“ АД, с еквивалент на английски език Real Bulland JSC.

V.1.2. МЯСТО НА РЕГИСТРАЦИЯ НА ЕМИТЕНТА И НЕГОВИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН НОМЕР

„Риъл Булленд“ АД е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 202442058 с вписване № 20130214142830 от 14.02.2013 г.

V.1.3. ДАТА НА СЪЗДАВАНЕ И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ НА ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА, С ИЗКЛЮЧЕНИЕ НА СЛУЧАЯ, КОГАТО Е ЗА НЕОПРЕДЕЛЕН ПЕРИОД

„Риъл Булленд“ АД е учредено на Учредително събрание, проведено на 7 февруари 2013 г., със срок на съществуване 8 години.

V.1.4. СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА НА ЕМИТЕНТА, ЗАКОНОДАТЕЛСТВОТО, СЪГЛАСНО КОЕТО ЕМИТЕНТЪТ УПРАЖНЯВА ДЕЙНОСТТА СИ, СТРАНА НА РЕГИСТРАЦИЯТА И АДРЕС И ТЕЛЕФОНЕН НОМЕР НА НЕГОВОТО СЕДАЛИЩЕ СПОРЕД УСТРОЙСТВЕНИЯ МУ АКТ

Дружеството е учредено и регистрирано като акционерно дружество съгласно законодателството в България. Седалището и адресът на управление на „Риъл Булленд“ АД са: гр. София, район Триадница, бул. „Витоша“ № 56, тел./факс: 02/980 14 26, e-mail: contact@bulland.org, www.bulland.org

V.1.5. ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА

От учредяването си до момента „Риъл Булленд“ АД не е било преобразувано и не е било обект на консолидация. „Риъл Булленд“ АД няма дъщерни дружества. До момента дружеството не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието; не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му. Промени в предмета на дейност на дружеството не са извършвани. Няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност на „Риъл Булленд“ АД.

V.2. ИНВЕСТИЦИИ

V.2.1. ОПИСАНИЕ (ВКЛЮЧИТЕЛНО РАЗМЕРА) НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА ЗА ВСЯКА ФИНАНСОВА ГОДИНА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ДО ДАТАТА НА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ

За периода на дейност на дружеството 14 – 28.02. 2013 г. е извършена 1 сделка за покупка на земеделска земя. Обект на сделката са 3 броя имоти с обща площ 7,6 дка, закупени за 3 131 лева.

V.2.2. ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, КОИТО СА В ПРОЦЕС НА ИЗПЪЛНЕНИЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ГЕОГРАФСКОТО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ТЕЗИ ИНВЕСТИЦИИ (В НЕГОВАТА СТРАНА И В ЧУЖБИНА) И МЕТОДА НА ФИНАНСИРАНЕ (ВЪТРЕШНО И ВЪНШНО)

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ няма други инвестиции на емитента, които да са в процес на изпълнение. Но дружеството непрекъснато получава оферти за закупуване на земеделски земи в различни региони на България, като част от тях ще бъдат реализирани през следващите месеци със собствени средства от капитала на дружеството.

V.2.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГЛАВНИТЕ БЪДЕЩИ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, ЗА КОИТО НЕГОВИТЕ ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ ВЕЧЕ СА ПОЕЛИ ТВЪРДИ АНГАЖИМЕНТИ

Няма твърди ангажменти на Съвета на директорите на емитента относно бъдещи инвестиции. Решенията относно инвестициите в земеделски земи се приемат текущо от ръководството въз основа на събраните оферти, анализа на състоянието на пазара и инвестиционната стратегия на дружеството.

VI. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

VI.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

VI.1.1. ОПИСАНИЕ И КЛЮЧОВИ ФАКТОРИ, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ЕСТЕСТВОТО НА ОПЕРАЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА И НЕГОВИТЕ ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

Предметът на дейност на „Риъл Булленд“ АД е покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти с цел отдаването им под наем, лизинг или аренда и продажбата им. Дружеството ще купува основно земеделски земи за земеделско производство.

„Риъл Булленд“ АД има следните инвестиционни цели:

- 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 на тяхната атрактивност за земеделските производители
- 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 диверсифициран 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

VI.1.2. БИЗНЕС ПЛАН НА ЕМИТЕНТА ДО КРАЯ НА 2015 Г.

В изпълнение на своите стратегически инвестиционни цели (посочени в предходната точка) дружеството ще реализира следния бизнес план до края на 2015 г.

Дейността на дружеството ще бъде строго ограничена до покупката на земеделски земи, тяхното отдаване под наем или аренда на земеделски производители и продажбата на концентрирани и комасирани земи.

ПОКУПКИ НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

Дружеството планира закупуването на следните количества земеделски земи при следните параметри :

Години	2013	2014	2015
Закупени декари	3 012	9 289	2 040
Средна нетна цена на декар в лева	600	684	752
Средна крайна цена на декар в лева	654	746	820
Вложени средства в лева	1 970 000	6 925 486	1 673 105

КРИТЕРИИ ЗА ИЗБОР НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ

Съветът на директорите на „Риъл Булленд“ АД ще се ръководи от следните критерии при придобиването на земеделски земи:

- цена на придобиване и очаквана доходност;
- възможности за окрупняване на притежаваните парцели;
- местоположение.

ЦЕНА НА ПРИДОБИВАНЕ

Цената на придобиване трябва да бъде в рамките на преобладаващите пазарни цени за тази категория земеделски земи в района, където се намира имота, или по-ниска.

ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА ОКРУПНЯВАНЕ

„Риъл Булленд“ АД ще предпочита имоти, които предлагат възможност за окрупняване на притежаваните имоти. Имотите с по-голяма площ предлагат възможности за по-ефективна обработка на земята и се предпочитат от арендаторите на земеделски земи. Следва да се има предвид и факта, че тези парцели имат стойност, по-висока от средната пазарна цена за съответния регион.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Не съществуват предварителни ограничения в регионалното разположение на земеделските райони, които ще бъдат придобивани. Дружеството ще се стреми да придобива земеделски земи в тези региони, в които почвата има качества, подходящи за земеделска обработка, съществуват традиции в земеделието и има добре развити арендни взаимоотношения.

ПРОДАЖБИ НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

Осъществявайки активно „поземлено банкиране“, дружеството ще продава земеделски земи с премия за концентрация и комасация. Дружеството планира продажбата на следните количества земеделски земи при следните параметри:

години	2013	2014	2015
Продадени декари	60	1 224	1 959
Средна продажна цена на декар в лева	840	958	1 016
Получени средства в лева	50 606	1 172 194	1 989 370

ПРИТЕЖАВАНА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ В КРАЯ НА ВСЯКА ГОДИНА

В резултат на покупките и продажбите на земеделска земя дружеството планира да притежава в края на всяка от годините следните количества земя :

години	2013	2014	2015
Притежавана земя в декари	2 952	11 017	11 098

ОТДАВАНЕ НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ ПОД НАЕМ ИЛИ АРЕНДА

Дружеството ще работи изключително активно за отдаването на притежаваните земеделски земи под наем или аренда на земеделски производители. Планираният процент на отдаваемост, средна арендна вноска или наем и планираните постъпления от тази дейност са както следва:

Години	2013	2014	2015
Отдадени под аренда или наем спрямо притежавани	35 %	70 %	85 %
Средна аренда на декар в лева	33	41	45
Получена аренда или наем в лева	34 095	316 492	425 872

Временно свободните парични средства на дружеството ще бъдат вложени в банкови депозити, като очакваните приходи от лихви са както следва:

Години	2013	2014	2015
Приходи от лихви	36 938	96 187	21 341

Планираните разходи на дружеството (в това число разходите за управление, разходи при продажба на имоти и разходите, свързани с нови емисии акции) са както следва:

Години	2013	2014	2015
Разходи	75 506	386 743	370 899

БИЗНЕС ПЛАНЪТ Е ИЗРАБОТЕН ВЪЗ ОСНОВА НА СЛЕДНИТЕ КЛЮЧОВИ ДОПУСКАНИЯ :

1. Дружеството набира капитал от 5 млн. лева до края на месец юли 2013 г. и още 5 млн. лева в началото на 2014 г.
2. Разходите при покупка на земи са 9% от нетната стойност на сделката и се включват в брутната стойността на придобитите инвестиционни имоти.
3. Средната цена при покупката на 1 дка земя по години е както следва:

	2013	2014	2015
Средна цена за декар в лева	600	684	752

4. Дружеството продава земя с премия за концентрация и комасация, която по години е следния процент спрямо цената, по която купува:

2013	2014	2015
40 %	40 %	35 %

5. Продажбите на земи спрямо притежаваните земи по години са както следва:

2013	2014	2015
2 %	10 %	15 %

6. Средната арендна вноска е в размер на 6% от нетна цена на декар през съответната година (а за 2013 -5%).
7. Разходите за управление са 3,5% от средногодишната нетна стойност на активите на дружеството, а разходите при продажба са до 1% от стойността на продадените имоти.

Степента на чувствителност на представеният бизнес план по отношения на тези ключови допускания **е значителна**. От размерът на реално набрания капитал зависи количеството на закупените земи, евентуално по-малко набран капитал от планирания ще се отрази директно върху намаляване на количеството на закупената земя. По-високата или по-ниска средна покупна цена спрямо прогнозираната ще влияе също върху количеството закупена земя. Отклонение на продажната цена спрямо прогнозираната ще се отрази върху постъпленията от продажба на земи.

При записване на по-малък от планирания брой акции инвестиционната политика няма да претърпи коренна промяна, но придобитото количество земя ще бъде по-малко спрямо планираното. Ценовият диапазон няма да претърпи сериозна промяна, тъй като той е пазарна даденост, но по отношение на регионалното разположение ще има по-висока концентрация на земите. При по-малко записан капитал процентът на усвояемост през първата година ще нарастне. При записване на минималния брой от 150 000 акции очакваното количество придобита земя през 2013г. ще бъде около 620 декара, а през следващите години ще зависи от набрания капитал при следващо увеличение на капитала.

Характерът на дейността на дружеството не предполага зависимост от ключови лица или от ограничен брой клиенти и доставчици.

Текущите и очаквани конкуренти на пазара са изредени в т. VI.5.

Настоящият бизнес план не съдържа прогнозни печалби.

VI.2. ГЛАВНИ ПАЗАРИ

По отношение на своята дейност „Риъл Булленд“ АД се конкурира в известна степен със дружествата със специална инвестиционна цел, които са обявили като приоритет на тяхната инвестиционна стратегия секюритизацията на земеделски земи, както и с обикновени публични и непублични дружества, които инвестират в земеделски земи.

VI.3. ВЛИЯНИЕ НА ИЗКЛЮЧИТЕЛНИ ФАКТОРИ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА И ПАЗАРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Към момента на изготвяне на този документ не са налице необичайни събития или изключителни фактори, отразили се негативно върху дейността на „Риъл Булленд“ АД.

VI.4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗАВИСИМОСТ ОТ ПАТЕНТИ ИЛИ ЛИЦЕНЗИИ, ИНДУСТРИАЛНИ, ТЪРГОВСКИ ИЛИ ФИНАНСОВИ ДОГОВОРИ ИЛИ ОТ НОВИ ПРОИЗВОДСТВЕНИ ПРОЦЕСИ

„Риъл Булленд“ АД не е зависим от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси при осъществяване на дейността си.

VI.5. КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

Конкуренти на „Риъл Булленд“ АД са дружествата със специална инвестиционна цел, които са обявили като приоритет на тяхната инвестиционна стратегия секюритизацията на земеделски земи, както и обикновени дружества или земеделски производители, които активно купуват земеделски земи. Доколкото конкурентноспособността на тези дружества зависи основно от професионалните качества и опит на техните ръководства и екипи, може да се очаква, че „Риъл

Булленд“ АД ще бъде достатъчно конкурентноспособно, тъй като разполага с ръководство и екип с богат опит както в областта на търговията с земеделски земи, така и с управлението на схеми за колективно инвестиране.

VII. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

VII.1. ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЛОЖЕНИЕТО НА ЕМИТЕНТА В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА

„Риъл Булленд“ АД не е част от икономическа група .

VII.2. СПИСЪК НА ЗНАЧИТЕЛНИТЕ ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО НАИМЕНОВАНИЕ, СТРАНА НА РЕГИСТРАЦИЯ ИЛИ НА ДЕЙНОСТ, ПРОПОРЦИОНАЛНО АКЦИОНЕРНО УЧАСТИЕ И АКО Е РАЗЛИЧНО, ПРОПОРЦИЯТА НА ДЪРЖАНИТЕ АКЦИИ С ПРАВО НА ГЛАС

„Риъл Булленд“ АД няма дъщерни дружества.

VIII. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ

VIII.1. СЪЩЕСТВУВАЩИ ИЛИ ЗАПЛАНУВАНИ ЗНАЧИТЕЛНИ ДМА, ЛИЗИНГОВАНИ ИМОТИ И ВСЯКАКВИ ТЕЖЕСТИ ВЪРХУ ТЯХ

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ „Риъл Булленд“ АД не притежава друго имущество освен: инвестиционни имоти (закупената земеделска земя) и парични средства.

Върху имотите, собственост на дружеството, няма наложени тежести.

Няма запланувани значителни дълготрайни материални активи. Инвестиционната стратегия на дружеството предвижда закупуването само на инвестиционни имоти – земеделски земи

VIII.2. ЕКОЛОГИЧНИ ВЪПРОСИ, КОИТО МОГАТ ДА ЗАСЕГНАТ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ДМА ОТ ЕМИТЕНТА

„Риъл Булленд“ АД спазва всички изисквания и разпоредби на екологичното законодателство и към момента няма екологични проблеми, които да оказват влияние върху използването на активите. При подбора на имоти за покупка, се следи закупуваните имоти да не попадат в зони с потенциални източници на замърсяване.

IX. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

IX.1. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

Финансовият резултат на дружеството към 28.02.2013 г. е отрицателен и е в размер на – 1 444 лв. Този резултат е променил финансово състояние на дружеството, като собственият капитал

е намалял до 348 556 лв. спрямо 350 000 лв към момента на учредяването. Загубата е формирана в резултат на извършени разходи за материали и външни услуги в размер на 480 лв., разходи за персонала – 1 297 лв., финансови разходи – 45 лв. и реализирани приходи от лихви в размер на 378 лв.

**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
НА РИЪЛ БУЛЛЕНД АД
КЪМ 28.02.2013 Г.**

		(лева)
Активи	СЪДЪРЖАНИЕ	Бележка №
		Текуща година
А. Нетекущи активи		
	Инвестиционни имоти	1 3 131
	Общо нетекущи активи:	3 131
Б. Текущи активи		
	Парични средства	2 343 991
	Вземания от доставчици	3 1 434
	Общо текущи активи:	345 425
	Общо активи:	348 556
Капитал и пасиви		
		Текуща година
А. Собствен капитал		
	Акционерен капитал	350 000
	Финансов резултат от текущия период	-1 444
	Сума на собствения капитал	348 556
	Общо собствен капитал и пасиви	348 556

- Източник: Неконсолидиран одитиран финансов отчет на «Риъл Булленд» АД към 28.02.2013 г.

IX.2. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

IX.2.1. ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ЗНАЧИТЕЛНИ ФАКТОРИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО НЕОБИЧАЙНИ ИЛИ РЕДКИ СЪБИТИЯ ИЛИ НОВИ РАЗВИТИЯ, КОИТО ЗАСЯГАТ СЪЩЕСТВЕНО ПРИХОДИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО СТЕПЕНТА, В КОЯТО СЕ ЗАСЯГАТ ПРИХОДИТЕ

„Риъл Булленд“ АД е новоучредено дружество и към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ е извършвало дейност от един месец.

За този кратък период от време дружеството е работило главно по изработването на Проспекта за публично предлагане на ценни книжа, реализирало е и една малка сделка за придобиване на инвестиционни имоти – земеделски земи .

През този период не са настъпили значителни фактори, включително необичайни или редки събития, които засягат съществено приходите от дейността на емитента.

IX.2.2. КОГАТО ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ ОПОВЕСТЯВАТ ЗНАЧИТЕЛНИ ПРОМЕНИ В НЕТНИТЕ ПРОДАЖБИ ИЛИ ПРИХОДИ, ДА СЕ ПРЕДОСТАВИ ТЕКСТОВО РАЗГЛЕЖДАНЕ НА ПРИЧИНИТЕ ЗА ПОДОБНИ ПРОМЕНИ

Финансовите отчети не оповестяват значителни промени в нетните продажби или приходи на дружеството.

IX.2.3. ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ПРАВИТЕЛСТВЕНАТА, ИКОНИМИЧЕСКАТА, ФИСКАЛНАТА, ПАРИЧНА ПОЛИТИКА ИЛИ ПОЛИТИЧЕСКИ КУРС ИЛИ ФАКТОРИ, КОИТО ЗНАЧИТЕЛНО СА ЗАСЕГНАЛИ ИЛИ БИХА МОГЛИ ДА ЗАСЕГНАТ ЗНАЧИТЕЛНО, ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА

Към момента на изготвяне на настоящия Регистрационен документ политическата ситуация в България е нестабилна – страната е със служебно правителство и насрочени предсрочни парламентарни избори. Очакваме с провеждане на парламентарните избори през май 2013 г. и съставянето на ново правителство политическата ситуация да се стабилизира, което ще се отрази благоприятно на дейността на бизнеса в страната, включително на емитента.

България е пълноправен член на Европейския съюз и е задължена да спазва основните политически и икономически принципи на функциониране на съюза и неговото законодателство. Доколкото нито една от основните политически сили в страната не поставя под съмнение този факт, не очакваме осъществяването на политически курс и икономическа политика, която да влиза в противоречие с принципите на съюза, които са: свободна пазарна икономика; защита на частната собственост; върховенство на закона; демократична политическа система.

Най-вероятно следващото правителство ще реализира икономическа и фискална политика, целяща ръст в икономиката, което ще е благоприятно за дейността на емитента.

Не очакваме промяна на данъчната политика по отношение на юридическите лица.

Българската централна банка не осъществява самостоятелна парична политика, тъй като функционира система на валутен борд, който гарантира стабилността на българския лев. Очакваме съхраняване на валутния борд до евентуалното влизане на страната в еврозоната.

Важен фактор, свързан с дейността на емитента, е влизането в сила на възможността от 01.01.2014 г. физически и юридически лица от Европейския съюз да закупуват директно земеделски земи. Този фактор преценяваме като положителен за дейността на емитента.

Приходите на „Риъл Булленд“ АД ще се влияят главно от промените в нивата на арендите на земеделските земи в България и от общото състояние на пазара на земеделски земи в страната.

Х. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Х.1. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

	28.02.2013 г.
Парични средства	343 991 лв.
Основен капитал	350 000 лв.
Загуба	-1 444 лв.
Собствен капитал	348 556 лв.

- Източник: Неконсолидиран одитиран финансов отчет на «Риъл Булленд» АД към 28.02.2013 г.
- Капиталовият ресурс от учредяването на дружеството до 28.02.2013 г. е намалял с 1 444 лв. в резултат на реализираната загуба.

Х.2. ИЗТОЧНИЦИ И РАЗМЕР НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

Към момента на изготвяне на настоящия Регистрационен документ единствен източник на наличните парични средства са вноските в капитала на учредителите на дружеството в размер на 350 000 лева.

Към 28.2.2013г. е изготвен следния

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ НА "РИЪЛ БУЛЛЕНД" АД КЪМ 28.02.2013

	(лева) Текуща година
Парични потоци от оперативна дейност	
Плащания на доставчици	(1 601)
Плащания свързани с възнаграждения	(1 297)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(2898)
Парични потоци от инвестиционна дейност	
Покупка на инвестиционни имоти	(3 065)
Паричен поток от лихви, комисионни и други подобни	(46)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(3 111)
Постъпления от вноски в учредителен капитал	350 000
Нетен паричен поток от финансова дейност	350 000
Нетен паричен поток	343 991
Парични средства в началото на периода	-
Парични средства в края на периода	343 991

- Източник: Неконсолидиран одитиран финансов отчет на «Риъл Булленд» АД към 28.02.2013 г.

Входящият паричен поток се състои единствено от вноските в капитала на учредителите на дружеството в размер на 350 000 лева.

Основните изходящи парични потоци са към доставчици – 1601 лв., за възнаграждения на Съвета на директорите – 1 297 лв. и за покупка на инвестиционни имоти – 3 065 лв.

X.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НУЖДИТЕ ОТ ЗАЕМИ И СТРУКТУРА НА ФИНАНСИРАНЕТО НА ЕМИТЕНТА

Основен източник на финансиране за бъдещата инвестиционна дейност на дружеството ще бъдат емисиите на нови акции. Допълнителен източник ще бъде неразпределената част от чистата годишна печалба.

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ „Риъл Булленд“ АД не е ползвало никакви краткосрочни и дългосрочни заеми и не планира взимане на заеми.

X.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Не съществуват ограничения върху използването на капиталовите ресурси на дружеството, които значително са засегнали или биха могли пряко или косвено значително да засегнат дейността му.

X.5. ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ОЧАКВАНИ ИЗТОЧНИЦИ НА СРЕДСТВА, НЕОБХОДИМИ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА АНГАЖИМЕНТИТЕ, ПОСОЧЕНИ В ТОЧКИ 5.2.3 И 8.1

Няма твърди ангажименти на Съвета на директорите на емитента относно бъдещи инвестиции. Решенията относно инвестициите в земеделски земи се приемат текущо от ръководството въз основа на събраните оферти, анализа на състоянието на пазара и инвестиционната стратегия на дружеството.

Няма запланирани значителни дълготрайни материални активи. Инвестиционната стратегия на дружеството предвижда закупуването само на инвестиционни имоти – земеделски земи.

XI. НАУЧНО ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ

Емитентът не е осъществявал и няма да осъществява научноизследователска и развойна дейност. Не притежава и не планира придобиването на патенти и лицензи.

XII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

XII.1. ЗНАЧИТЕЛНИ ТЕНДЕНЦИИ ОТ КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА ДО ДАТАТА НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

„Риъл Булленд“ АД е учредено на 7 февруари 2013 г. и функционира от месец. За този период на съществуване няма значителни промени в пазарите на „Риъл Булленд“ АД, като продажби не са извършвани.

XII.2. ТЕНДЕНЦИИ, НЕСИГУРНОСТИ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО МОГАТ ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА

Дейността на „Риъл Булленд“ АД е в пряка зависимост от състоянието и развитието на пазара на земеделски земи в България.

ПАЗАРЪТ НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ПРОГНОЗИ ЗА РАЗВИТИЕТО МУ

В края на 90-те години стартира пазарът на земеделска земя в България, който до 2004 г. е сравнително слабо развит, а цените на земеделските имоти са екстремно ниски.

От 2005 година започва много бързо развитие на този пазар като: брой сделки, количество продадена земя, обем на пазара в лева и ръст на цените.

Развитие на пазара на земеделска земя 2004-2012 г.

година	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Брой сделки	45 885	67 000	92 000	125 062	121 568	110 000	107 000	126 000	
Продадена земя в дка	452 630	600 000	900 000	1 152 937	1 286 806	1 000 000	1 080 000	1 185 000	
Средна цена лв./дка	148	169	197	235	312	297	320	440	550
Обем на пазара в млн. левове	66,99	101,40	117,30	270,94	401,48	297,00	345,60	521,40	
Промяна на цената на земята спрямо предходната година	-	14,2 %	16,6 %	19,3 %	32,8 %	-4,8 %	7,7 %	37,5 %	25,0%
Промяна на цената на земята спрямо 2004 г.	-	14,2 %	33,1 %	58,8 %	110,8 %	100,7 %	116,2 %	197,3 %	271,6 %

Източник: за периода 2004-2009 агенция САПИ, за периода 2010-2012 Българска асоциация на собствениците на земеделски земи, данните за цената за 2012 г. са прогнозни

Средногодишният ръст на цената на земеделските земи за периода 2005-2012 г. е 18,5%. Спадът на цената, на броя сделки и на количеството продадена земя през 2009 г. е минимален и пазарът бързо се възстановява от началото на 2010 г. Земеделските земи са единственият сектор от пазара на недвижими имоти в България, който с лекота преодолява последствията от финансовата криза от 2008г. и показва значителни ръстове през последните две години.

Основните фактори, които движат развитието на пазара и повишаването на цените на земеделски земи в България са:

- След 2005 г. земеделската земя в България се превръща в **инвестиционен актив**. През 2005 год. са учредени три публични инвестиционни фонда, а през следващите няколко години са създадени още няколко, които привличат значителни средства от български и чуждестранни инвеститори и ги инвестират в земеделска земя. Появяват се и непублични инвестиционни фондове, компании и физически лица, които

не се занимават със земеделско производство, но купуват земеделска земя в качеството ѝ на инвестиционен актив.

- **Членството на България в Европейския съюз** от 1.1. 2007 и свързаното с това **значително увеличение на субсидиите**, които земеделските производители получават на декар обработваема площ

Субсидии на декар 2007-2011 в лева

2007	2008	2009	2010	2011	2012
14,53	22,09	23,78	28,80	25,50	28,50

- **Значителното нарастване на средната рента**, която арендаторите заплащат на собствениците на земеделска земя. Това нарастване се дължи: на увеличаващите се субсидии, ръстът на цените на земеделските продукти (особено след 2009) и конкуренцията между земеделските производители за арендоване на все повече земя

Средна рента 2005-2013 г.

Стопанска година	2005-06	2006-07	2007-08	2008-09	2009-10	2010-11	2011-12	2012-13
Ср. рента лева/дка	10	12,5	14	16	18	22	27	33
Рента/пазарна цена	5,9 %	6,3 %	6,0 %	5,1 %	6,1 %	6,9 %	6,1 %	6,0 %
Ръст на рентата		25,0 %	12,0 %	14,3 %	12,5 %	22,2 %	22,7 %	22,2 %

Източник: за периода 2004-2009 агенция САПИ, за периода 2010-2012 Българска асоциация на собствениците на земеделски земи, данните за цената за 2012 г. са прогнозни

- от 2010 г. важен фактор за развитието на пазара и повишаване на цената на земеделските земи е **излизането на пазара на много земеделски производители като купувачи**, които наред с арендованата от тях земя се стремят непрекъснато да увеличават и притежаваната земя. Повечето от инвестиционните фондове, инвестиращи в земеделска земя, се превръщат през последните три години от нетни купувачи в нетни продавачи на земя, като продават пакети от вече концентрирана в някаква степен земя на значително по-високи цени от цените, на които се търгуват отделни малки имоти.

Перспективи за развитие през следващите 5-7 години

През следващите 5-7 години върху пазара на земеделски земи в България ще влияят следните външни и вътрешни фактори.

Външни :

- Бързото нарастване на населението на земята и повишаването на доходите в някои огромни развиващи се държави като Китай и Индия води до значително

нарастване на нуждата от производство на храни, което **ще движи нагоре дългосрочно и в глобален мащаб както цените на селскостопанските продукти, така и на основния ресурс за тяхното производство земята.**

➤ В Европа и особено в Европейския съюз възможностите за увеличаване на обработваемите площи са ограничени, **което ще води до увеличаване на цените на съществуващите.**

➤ Въпреки значителния ръст на цената на земеделската земя в България през последните 7-8 години, **тя остава значително по-ниска от цената в повечето страни –членки на ЕС,** което е важен фактор за нейното повишаване в средносрочен план. Много западноевропейски земеделски производители проявяват интерес за закупуване на земеделска земя в България с цел стартиране земеделско производство и ще бъдат активни купувачи през следващите 3-5 години.

➤ **От 1.1.2014 год. за гражданите и компаниите от страните-членки на ЕС отпада забраната, да придобиват собственост върху земеделска земя в България.** В момента това е възможно само индиректно, чрез български юридически лица, притежавани от чужденци.

➤ Общата селскостопанска политика на ЕС за следващия програмен период 2014-2020 **предвижда увеличаване на субсидиите за земеделските производители** от новоприсъединилите се държави, каквато е България, а така също поставя **акцент върху биоизделието,** за което България притежава значителни предимства.

Вътрешни :

➤ **Интересът към земеделската земя като инвестиционен актив ще се запази** в средносрочен план за различни групи инвеститори поради изключителното бавното възстановяване на останалите сектори от пазара на недвижими имоти и малкия и неликвиден фондов пазар в България

➤ **Много от големите и средни фермери ще продължат да закупуват земя** с цел да подобрят съотношението собствена земя/ арендована земя и така да гарантират позициите си в определени землища, а така също да реализират дългосрочни проекти като трайни насаждения или поливни системи, което е възможно само върху собствена земя.

➤ Повишаването на цените на земеделската продукция и на субсидиите от ЕС ще **води до по-високи ренти,** изплащани от земеделските производители.

➤ **На базата на изредените фактори може да се направи консервативна прогноза за средногодишен ръст на цените на земеделските земи в България през следващите 5 години от 12-14% годишно и средна годишна доходност от отдадените под аренда земи от около 6-7%.**

XIII. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

Проспектът, включително представеният в т. VI.1.2 бизнес план, не съдържа прогнозни печалби.

XIV. УПРАВИТЕЛЕН ОРГАН

Управителен орган на „Риъл Булленд“ АД е неговият Съвет на директорите.

XIV.1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Валентин Стефанов Карабашев – изпълнителен директор

Образование

Образование: висше, Икономически университет, Будапеща

Квалификация: магистър по международни икономически отношения

Относим професионален опит

м. 10.2000 г. – м. 01.2005 г. Изпълнителен директор на Управляващо дружество „Златен лев Капитал“ АД;

м. 02.2005 г. – м. 02.2012 г. Изпълнителен директор на Управляващо дружество „Сентинел Асет Мениджмънт“ АД

м. 08.2005 г. – м. 12.2012 г. Изпълнителен директор на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ

Бизнес адрес:

гр. София, район Триадица, бул. „Витоша“ 56, ет. 2, ап. 3

Извършвана дейност през последните пет години извън „Риъл Булленд“ АД:

Изпълнителен директор на УД „Сентинел Асет Мениджмънт“ АДСИЦ.

Изпълнителен директор на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ.

Член на Съвета на директорите на „Севт“ АД

Член на Съвета на директорите включително и понастоящем на „София Вилидж“ АД.

Управител включително и понастоящем на „Виталита“ ООД.

За последните пет години Валентин Стефанов Карабашев :

- **не е** осъждан за измама;

- **не е** свързан с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството му на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- **не е** официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи; (включително определени професионални органи);
- **не е** лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на дружество-емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на дружество-емитент;
- **не са** му налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

Фамилни връзки:

Валентин Карабашев не е роднина по права или съребрена линия с останалите членове на Съвета на директорите.

Венелин Милков Любенов – председател на Съвета на директорите

Образование

Образование: висше, УНСС, София

Квалификация: магистър по международни икономически отношения

Относим професионален опит:

1993 - до момента Управител на „ИнтеркерAMOS“ ООД

Бизнес адрес:

гр. София, район Триадица, бул. „Витоша“ 56, ет. 2, ап. 3

Извършвана дейност през последните пет години извън „Риъл Булленд“ АД:

Управител, включително и понастоящем на „ИнтеркерAMOS“ ООД.

Член на Съвета на директорите, включително и понастоящем на „София Вилидж“ АД.

За последните пет години Венелин Милков Любенов :

- **не е** осъждан за измама;
- **не е** свързан с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството му на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- **не е** официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи; (включително определени професионални органи);

- **не е** лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на дружество-емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на дружество-емитент;

- **не са** му налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

Фамилни връзки:

Венелин Любенов не е роднина по права или съребрена линия с останалите членове на Съвета на директорите.

Таня Димитрова Анастасова – член на Съвета на директорите

Образование

Образование: висше, Технически университет, София

Квалификация: магистър, машинен инженер

Относим професионален опит

м. 02.2005 г. – м. 02.2012 г. Началник отдел „Маркетинг и връзки с инвеститорите“ на Управляващо дружество „Сентинел Асет Мениджмънт“ АД

м. 08.2005 г. – м. 02.2013 г. Директор за връзки с инвеститорите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ

Бизнес адрес:

гр. София, район Триадица, бул. „Витоша“ 56, ет. 2, ап. 3

Извършвана дейност през последните пет години извън „Риъл Булленд“ АД:

м. 02.2005 г. – м. 02.2012 г. Началник отдел „Маркетинг и връзки с инвеститорите“ на Управляващо дружество „Сентинел Асет Мениджмънт“ АД

м. 08.2005 г. – м. 2.2013 г. Директор за връзки с инвеститорите на „Булленд Инвестмънтс“ АДСИЦ

За последните пет години Таня Димитрова Анастасова:

- **не е** осъждана за измама;

- **не е** свързана с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;

- **не е** официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи; (включително определени професионални органи);

- **не е** лишавана от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на дружество-емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на дружество-емитент;

- **не са** ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

Фамилни връзки:

Таня Анастасова не е роднина по права или съребрена линия с останалите членове на Съвета на директорите.

Информация за учредителите на «Риъл Булленд» АД

«Риъл Булленд» АД е учредено на учредително събрание, проведено на 7 февруари 2013 г. от следните учредители:

«Виталита» ООД - 130 000 броя акции

Бизнес адрес:

гр. София, район Триадица, ул. „Бурел“ 11, бл. 73, вх. В, ап. 62. «Виталита» ООД се представлява поотделно от управителите Валентин Стефанов Карабашев и Лейла Анатолиевна Исмайлова.

Предмет на дейност:

Вътрешна и външна търговия, предоставяне на консултански услуги по търговски, финансови и управленски въпроси.

Основни дейности, значителни по отношение на дейността на емитента:

Основната дейност на «Виталита» ООД не е значителна по отношение на дейността на «Риъл Булленд» АД

«Булленд Сървисис» ООД - 20 000 броя акции

Бизнес адрес:

гр. София, район Триадица, бул. „Витоша“ 56, ап. 3. «Булленд Сървисис» ООД се представлява от управителят Александър Иванов Загорски.

Предмет на дейност:

Предоставяне на консултантски, посреднически и счедоводни услуги, извършване на дейности по обслужване на дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти.

Основни дейности, значителни по отношение на дейността на емитента:

«Булленд Сървисис» ООД е било обслужващо дружество на «Булленд Инвестмънтс» АДСИЦ за периода 01.09.2005 г. – 31.03.2013 г.

«Интеркерамос» ООД - 175 000 броя акции

Бизнес адрес:

гр. София, район Младост, жк. „Младост 1“, бл. 71а, вх. 1, ап. 1. «Интеркерамос» ООД се представлява от управителя Венелин Милков Любенов.

Предмет на дейност:

Представителска, посредническа и комисионерска дейност, търговия на дребно и на едро, ресторантьорска дейност, външноикономическа дейност.

Основни дейности, значителни по отношение на дейността на емитента:

Основната дейност на «Интеркерамос» ООД не е значителна по отношение на дейността на «Риъл Булленд» АД

Валентин Стефанов Карабашев - 20 000 броя акции

Информация за Валентин Стефанов Карабашев е представена по-горе като информация относно качеството му на член на Съвета на директорите.

Лейла Анатолиевна Исмаилова - 5 000 броя акции

Бизнес адрес:

гр. София, район Триадница, ул. „Бурел“ 11, бл. 73, вх. В, ап. 62.

Основна дейност:

Лейла Анатолиевна Исмаилова е съдружник и управител на „Виталита“ ООД.

Основни дейности, значителни по отношение на дейността на емитента:

Лейла Анатолиевна Исмаилова е служител на «Булленд Сървисис» ООД.

Фамилни връзки:

Учредителят Валентин Стефанов Карабашев е съпруг на учредителя Лейла Анатолиевна Исмаилова.

XIV.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

На „Риъл Булленд“ АД не са известни потенциални конфликти на интереси между задълженията към емитента на членовете на Съвета на директорите и техните частни интереси и/или други задължения.

На „Риъл Булленд“ АД не са известни договорености или споразумения между главните акционери, клиенти, доставчици и други, в съответствие с които, което и да е лице, посочено в точка XIV.1. е избрано за член на управителния орган.

Принципно няма предвидени ограничения членовете на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД да се разпореждат с акциите на Дружеството, които притежават.

Съществува ограничение за търговия с ценни книжа на лица, които са включени в списъка на вътрешните лица по Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти, в случай че тези лица притежават вътрешна информация, която не е публично огласена.

XV. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ

XV.1. РАЗМЕРЪТ НА ИЗПЛАТЕНОТО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ на членовете на Съвета на директорите са начислени и изплатени следните възнаграждения за месец февруари 2013 г.:

Валентин Карабашев: 550 лв.

Венелин Любенов: 275 лв.

Таня Анастасова: 275 лв.

На членовете на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД не са изплащани обезщетения в натура от Емитента за услуги, във всичките им функции по отношение на Емитента.

XV.2. ОБЩИТЕ СУМИ, ЗАДЕЛЯНИ ИЛИ НАЧИСЛЯВАНИ ЗА ПЕНСИИ, ДРУГИ КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ ИЛИ ЗА ДРУГИ ПОДОБНИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ

Не са заделени или начислявани суми от Емитента за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения, извън задължителните съгласно законодателството на Р България.

XVI. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

XVI.1. ДАТАТА НА ИЗТИЧАНЕ НА ТЕКУЩИЯ СРОК ЗА ЗАЕМАНЕТО НА ДЛЪЖНОСТТА И ПЕРИОДЪТ, ПРЕЗ КОЙТО ЛИЦЕТО Е ЗАЕМАЛО ТАЗИ ДЛЪЖНОСТ

Съветът на директорите на „Риъл Булленд“ АД се състои от три физически лица. Те са избрани на тези длъжности от учредителното събрание на дружеството, проведено на 7 февруари 2013 г. за срок от три години. Мандатът на настоящия Съвет на директорите изтича на 14 февруари 2016 г. Договор за управление е сключен с изпълнителния директор за срок от 3 години.

Валентин Карабашев	Изпълнителен директор
Венелин Любенов	Председател на Съвета на директорите
Таня Анастасова	Член на Съвета на директорите

Независим член на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД по смисъла на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК е Таня Анастасова.

XVI.2. ДОГОВОРИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ С ЕМИТЕНТА, ПРЕДОСТАВЯЩИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ЗАЕТОСТТА

Не е предвидено изплащане на компенсации на членовете на Съвета на директорите при прекратяване на договорите им за управление с дружеството. В договора за управление на изпълнителния директор е предвидено изплащане на три месечни възнаграждения при прекратяване на договора без виновно поведение на изпълнителния директор.

XVI.3. ОДИТЕН КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА ИЛИ КОМИТЕТ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ Дружеството няма Одитен комитет. След приключване на първичното публично предлагане на акции и вписването на „Риъл Булленд“ АД в регистъра по чл 30 на КФН, ще бъде проведено общо събрание на акционерите, на което ще бъде избран одитен комитет.

Тъй като Дружеството отговаря на условията на чл. 40ж от Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), на общото събрание на акционерите ще бъде предложено функциите на Одитен комитет да се изпълняват от Съвета на директорите на Дружеството.

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ Дружеството няма създаден комитет за възнагражденията.

XVI.4. КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

С решение на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД на 25.02.2013 г. е приета Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „Риъл Булленд“ АД.

- Програмата си поставя следните основни цели – защита на правата на акционерите, равнопоставено третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните 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 и ефикасен контрол върху дейността на управителните органи и тяхната отчетност пред дружеството и акционерите.

При осъществяване на дейността си Съветът на директорите стриктно ще се придържа към изискванията, заложи в програмата.

XVII. ЗАЕТИ ЛИЦА

XVII.1. БРОЙ НА ЗАЕТИТЕ ЛИЦА И ГЛАВНИ КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ в „Риъл Булленд“ АД няма назначени служители по трудов договор. След вписване на дружеството в регистъра на публичните дружества на КФН ще бъде назначен един служител на трудов договор, изпълняващ длъжността „Директор за връзки с инвеститорите“.

Информация относно членовете на Съвета на Директорите на „Риъл Булленд“ АД, както и информация за изплащаните им възнаграждения и за мандата им е представена съответно в т. XV.1., т. XVI.1. по-горе.

XVII.2. АКЦИОНЕРНИ УЧАСТИЯ И СТОКОВИ ОПЦИИ

Акции на „Риъл Булленд“ АД, притежавани от членовете на Съвета на директорите:

- Валентин Карабашев – 20 000 (двадесет хиляди) броя, представляващи 5,71 % от капитала на дружеството;

„Риъл Булленд“ АД не е предоставяло опции върху свои ценни книжа на членовете на Съвета на директорите.

XVII.3. ДОГОВОРНОСТИ ЗА УЧАСТИЕТО НА СЛУЖИТЕЛИТЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА

Не съществуват договорности за участие на служителите в капитала на дружеството.

XVIII. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

XVIII.1. ДАННИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ всички акции с право на глас се притежават от учредителите на дружеството.

Акционерите, които притежават над 5 % от акциите с право на глас и не са членове на Съвета на директорите са:

➤	Виталита ООД	130 000 броя	37,14 %
➤	Булленд Сървисис ООД	20 000 броя	5,71 %
➤	Интеркерамос ООД	175 000 броя	50,00 %

Лицата, които притежават непряко участие в емитента са:

- **Валентин Стефанов Карабашев:**
 - лично 20 000 броя акции
 - непряко чрез «Виталита» ООД и «Булленд Сървисис» ООД 150 000 броя акции

Валентин Карабашев контролира "Виталита" ООД в качеството си на управител (§ 1, т.14, б. в) от ДР на ЗППЦК) и "Булленд Сървисис" ООД в качеството си на съдружник, притежаващ над 50% от капитала (§ 1, т.14, б. а) от ДР на ЗППЦК).

➤ **Лейла Анатолиевна Исмаилова:**

- лично 5 000 броя акции
- чрез «Виталита» ООД 130 000 броя акции

Лейла Исмаилова контролира «Виталита» ООД в качеството си на управител (§ 1, т.14, б. в) от ДР на ЗППЦК) и в качеството си на съдружник, притежаващ на 50% от капитала (§ 1, т.14, б. а) от ДР на ЗППЦК).

➤ **Венелин Милков Любенов:**

- непряко чрез «Интеркерамос» ООД 175 000 броя акции

Венелин Любенов контролира «Интеркерамос» ООД в качеството си на управител (§ 1, т.14, б. в) от ДР на ЗППЦК).

XVIII.2. РАЗЛИЧНИ ПРАВА НА ГЛАС НА ГЛАВНИТЕ АКЦИОНЕРИ НА ЕМИТЕНТА

Главните акционери в „Риъл Булленд“ АД, посочени в т. XVIII.1. от настоящия Регистрационен документ, нямат различни права на глас от всички останали акционери.

XVIII.3. ЛИЦАТА, КОИТО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА

По смисъла на §1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, едно лице упражнява пряко или непряко контрол върху дружеството, когато това лице, пряко или непряко: (а) притежава включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или (б) може да определя повече от половината от членовете на неговия Съвет на директорите; или може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на дружеството. **Към настоящия момент няма лица, които да упражняват контрол върху „Риъл Булленд“ АД в горепосочения смисъл.**

XVIII.4. ДОГОВОРНОСТИ ЗА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

На „Риъл Булленд“ АД не са известни договорености, действието на които може на последваща дата да доведе до промяна в контрола на Дружеството.

XIX. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ не са осъществявани сделки със свързани лица.

XX. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

XX.1. ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

„Риъл Булленд“ АД е учреден на 7 февруари 2013 година и към настоящия Регистрационен документ прилага одитиран междинен неконсолидиран финансов отчет на дружеството към 28.02.2013 г.

Одитираният междинен финансов отчет на дружеството към 28.02.2013 г. е изготвен съгласно изискванията на Международните стандарти за финансови отчети.

XX.2. ПРОФОРМА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ не са налице обстоятелства, които да налагат представяне на проформа финансова информация.

XX.3. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Емитентът не изготвя финансови отчети на консолидирана база.

XX.4. ОДИТИРАНА ИСТОРИЧЕСКА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

„Риъл Булленд“ АД е учреден през месец февруари 2013 година и към датата на настоящия Регистрационен документ не е налице одитирана историческа годишна финансова информация на дружеството.

XX.5. ОТ КОГА Е ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Последната финансова информация, представена в Регистрационния документ е от междинния неконсолидиран финансов отчет на „Риъл Булленд“ АД към 28.02.2013 г., който е одитиран.

XX.6. МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

В настоящия Регистрационен документ е използван междинния неконсолидиран финансов отчет на „Риъл Булленд“ АД към 28.02.2013 г., който е одитиран.

XX.7. ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ

Дивиденди се изплащат от дружеството, ако след проверки от регистриран одитор и приет от Общото събрание на акционерите финансов отчет за съответната година, чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на дружеството, фонд „резервен“ и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав. Предвижда се Съветът на директорите да предлага на Общото събрание на акционерите всяка година 90% от чистата печалба на дружеството да се разпределя за дивиденди, като преди това се елиминира влиянието на положителните и отрицателни преоценки на притежаваните инвестиционни имоти към края на съответната финансова година.

XX.8. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

„Риъл Булленд“ АД е учреден през месец февруари 2013 година и към датата на настоящия Регистрационен документ не е било страна по държавни, правни или арбитражни производства.

На „Риъл Булленд“ АД не са известни възможности за образуване на бъдещи арбитражни, съдебни или административни производства, които могат да имат съществено влияние върху финансовото състояние и рентабилността на емитента.

XX.9. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКАТА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА

След изготвянето на последния одитиран междинен финансов отчет към 28.02.2013г. не е настъпила значителна промяна във финансовата или търговската позиция на Емитента.

XXI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

XXI.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Размер на капитала:	350 000 лв.
Брой акции:	350 000 броя
Брой на емитираните и изцяло изплатени акции:	350 000 броя
Номинална стойност:	1 лв.

Всички емитирани от дружеството акции при неговото учредяване са изцяло заплатени само с парични средства.

Акциите на дружеството се притежават от неговите учредители и към момента не са приети за борсова търговия.

„Риъл Булленд“ АД не е издавало акции, които не представляват капитал.

Няма акции на „Риъл Булленд“ АД, които се държат от или от името на самото Дружество.

„Риъл Булленд“ АД не е издавало конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти.

Не съществуват права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал.

Към датата на изготвяне на този Регистрационен документ има прието решение на Съвета на директорите на дружеството за увеличаване на капитала, в резултат на което е изготвен настоящия Регистрационен документ, неразделна част от Проспект за публично предлагане на акции. Подробно описание на всички параметри по увеличението на капитала на дружеството е направено в Документа за ценните книжа, представляващ също неразделна част от Проспекта. Процедурата по увеличението на капитала може да стартира единствено след като Комисията по финансов надзор потвърди този Проспект.

Няма капитал на „Риъл Булленд“ АД, който е под опция или за който да е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция.

„Риъл Булленд“ АД е учреден през месец февруари 2013 година и към датата на настоящия Регистрационен документ не са извършвани промени в акционерния му капитал.

XXI.2. УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ

ОПИСАНИЕ НА ПРЕДМЕТА НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИТЕ НА ЕМИТЕНТА

Предмета на дейност и инвестиционните цели на „Риъл Булленд“ АД са описани в чл. 4 и чл. 5 на Устава на дружеството и те са следните:

Дружеството има за предмет на дейност: покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти с цел отдаването им под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Основна цел на дружеството е да осигури на своите акционери растяща стойност на акциите на дружеството и текущи доходи чрез разпределение на дивиденди.

Инвестиционните цели на дружеството са в следните основни направления

- 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 тяхната атрактивност за земеделските производители;
- отдаване на придобитите земеделски имоти под аренда или наем на големи земеделски производители;
- активно управление на придобитите земеделски имоти, изразяващо се в избиране на подходящия момент за тяхната продажба или замяна;
- създаване на диверсифициран 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;

РАЗПОРЕДБИ НА УСТАВА ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Съветът на директорите на дружеството се избира от Общото събрание за срок от пет години. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от три години.

Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения, както и да бъдат освобождавани от длъжност и преди изтичането на мандата, за който са избрани.

След изтичането на мандата, членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до определянето от Общото събрание на акционерите на нов Съвет на директорите.

Съветът на директорите се състои от три до пет физически и/или юридически лица.

Юридическите лица се представляват в Съвета от техния законен представител или от договорен представител, с нотариално заверено търговско пълномощно.

Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на Съвета за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

Съветът на директорите управлява и представлява дружеството.

Съветът на директорите взема решения относно:

- покупко – продажба на недвижими имоти;
- увеличаване на капитала на дружеството съгласно овластяването по чл. 19 от Устава
- издаване на облигации, съгласно овластяването по чл. 33 от Устава;
- вземане на банкови кредити.

Съветът на директорите взема решения и по други въпроси, които съгласно нормативен акт и Устава на дружеството не са от изключителната компетентност на Общото събрание.

ОПИСАНИЕ НА ПРАВАТА, ПРЕФЕРЕНЦИИТЕ И ОГРАНИЧЕНИЯТА ЗА ВСЕКИ КЛАС СЪЩЕСТВУВАЩИ АКЦИИ

Съгласно чл. 9 и чл. 10 от Устава на „Риъл Булленд“ АД, дружеството издава само поименни безналични акции с право на глас и номинална стойност 1 (един) лев. Книгата на акционерите на дружеството се води от Централен депозитар АД. Акциите се прехвърлят свободно, според волята на собствениците им, при спазване на специфичните изисквания на действащото законодателство за разпореждане с безналични акции.

Уставът на „Риъл Булленд“ АД не предвижда възможността дружеството да издава привилегирани акции, даващи право на гарантиран или допълнителен дивидент.

Емитираните към момента акции (от учредителната емисия), както и акциите които ще бъдат емитирани при увеличението на капитала са обикновени акции.

Всяка една обикновена акция дава право:

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

ПРАВО НА ГЛАС

Всяка обикновена акция дава едно право на глас в Общото събрание на акционерите на дружеството. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистъра на Централен депозитар АД като акционери 14 дни преди датата на общото събрание.

ПРАВО НА ДИВИДЕНТ

„Риъл Булленд“ АД разпределя дивиденти по решение на Общото събрание на акционерите на дружеството при условията и реда, предвидени в Закона за публично предлагане на ценни книжа и Търговския закон. Авансовото разпределяне на дивиденти е забранено. Съгласно чл. 115в, ал. 5 от ЗППЦК дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на общото събрание дивидент в 3 – месечен срок от провеждането му.

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерен с номиналната ѝ стойност.

ПРАВО НА ЛИКВИДАЦИОНЕН ДЯЛ

Всяка обикновена акция дава право на ликвидационен дял, съизмерим с номиналната ѝ стойност.

ДЕЙСТВИЕ, НЕОБХОДИМО ЗА ПРОМЯНА НА ПРАВАТА НА ДЪРЖАТЕЛИТЕ НА АКЦИИТЕ

В Устава не са предвидени действия, които са необходими за промяна на правата на държателите на акциите, различни от тези, които се изискват по закон.

УСЛОВИЯ, УПРАВЛЯВАЩИ НАЧИНА, ПО КОЙТО СЕ СВИКВАТ ГОДИШНИТЕ ОБЩИ СЪБРАНИЯ И ИЗВЪНРЕДНИТЕ ОБЩИ СЪБРАНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ. УСЛОВИЯ ЗА ДОПУСКАНЕ.

Съгласно чл. 23, ал. 1 от Устава на „Риъл Булленд“ АД, Общото събрание на акционерите на дружеството се провежда по неговото седалище. Редовното общо събрание на акционерите се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година. Извънредно общо събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време.

Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Заседание на общото събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи повече от три месеца най-малко 5 (пет) на сто от капитала на дружеството. Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 3 от ЗППЦК лицата, притежаващи заедно или по отделно най-малко 5 на сто от капитала на дружеството могат да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред.

Свикването се извършва чрез покана, публикувана в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, като от обявяването ѝ до откриването на Общото събрание трябва да има най-малко 30 дни.

Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на Търговския закон и останалите нормативни актове.

Поканата за свикване на Общо събрание, заедно с материалите за Общото събрание се изпращат на КФН и на регулирания пазар, където се търгуват акциите на дружеството, най-малко 30 дни преди провеждането на събранието. Дружеството е длъжно да обяви поканата за свикване на ОС по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон в Търговския регистър и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК най-малко 30 дни преди неговото откриване. Дружеството не може да събира такси от акционерите за изготвяне и оповестяване на поканата.

Поканата за свикване на общо събрание заедно с писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат предоставени на разположение на акционерите най-малко 30 дни преди провеждането на събранието. При поискване те се предоставят на всеки акционер безплатно. Членовете на Съвета на директорите са длъжни да отговарят вярно, изчерпателно и по същество на въпросите на акционерите, задавани на Общото събрание.

Правото на глас в Общото събрание се упражнява от лицата, придобили акции най-късно 14 дни преди датата на Общото събрание, съгласно списък на акционерите, предоставен от Централен депозитар АД към тази дата.

Присъствието на заседанието е валидно и съответните лица се вписват в списъка на присъстващите, доколкото са спазени следните условия:

- съответният акционер да е включен в представения от Централен депозитар АД списък на акционерите към датата по чл. 24, ал. 3 от Устава на дружеството;
- в случаите на упражняване на правото на глас чрез пълномощник – да е представено пълномощно съгласно изискванията на чл. 116 от ЗППЦК;

РАЗПОРЕДБИ В УСТАВА, КОИТО БИХА ДОВЕЛИ ДО ЗАБАВЯНЕ, ОТЛАГАНЕ ИЛИ ПРЕДОТВРЯВАНЕ НА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

В Устава на дружеството не съществуват разпоредби, които биха довели до забавяне, отлагане или предотвратяване на смяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо дружеството.

ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ПРАГОВЕ НА АКЦИОНЕРНА СОБСТВЕНОСТ

Уставът и вътрешните актове на „Риъл Булленд“ АД не съдържат разпоредби, които установяват прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена.

Това задължение произтича от разпоредбите на чл. 145 от ЗППЦК и е приложимо за Дружеството от придобиването му на статут на публично дружество.

РАЗПОРЕДБИ В УСТАВА, ОТНОСНО ПРОМЕНИ В КАПИТАЛА, КОИТО СА ПО-СТРОГИ ОТ ПРЕДВИДЕНИТЕ В ЗАКОНА

Съгласно чл. 28, ал. 2 от Устава на дружеството за приемане на решение за увеличаване на капитала на дружеството от Общото събрание на акционерите се изисква мнозинство от 3/4 от всички акции на дружеството. Решения за увеличаване на капитала могат да се вземат и от Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 19 от Устава – в продължение на пет години от възникване на дружеството, еднократно или на няколко пъти, да увеличава капитала му общо до 50 000 000 (петдесет милиона) чрез издаване на нови акции, включително чрез публично предлагане.

Съгласно чл. 16 от Устава на дружеството капиталът на дружеството може да се увеличи само чрез издаване на нови акции.

При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, пропорционално на дела му в капитала преди увеличението. Учредителното събрание на дружеството взе решение да овласти Съвета на директорите за срок от една година от възникването на дружеството да изключи правото на акционерите по чл. 194, ал. 1 от Търговския закон в случай на увеличаване на капитала.

След придобиване на статут на публично дружество при увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издаваните права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

XXII. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

Дружеството не е сключвало значителни договори.

XXIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЯ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

XXIII.1. ЗАПИС ИЛИ ДОКЛАД НА ЕКСПЕРТ

В този Регистрационен документ не е използван запис или доклад, за който се приема, че е написан от някое лице като експерт.

XXIII.2. ПОТВЪРЖДАВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА, ПОЛУЧЕНА ОТ ТРЕТИ СТРАНИ

„Риъл Булленд“ АД потвърждава, че информацията, която е получена от трети страни (САПИ ЕООД и БАСЗЗ), е точно възпроизведена и че доколкото Емитентът е осведомен и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

XXIV. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия Регистрационен документ могат да бъдат разгледани посочените по-долу документи:

- Устав на „Риъл Булленд“ АД;
- Одитирани неконсолидиран междинен финансов отчет към 28.2.2013 г.

Посочените документи могат да бъдат разгледани на хартиен носител в офисите на „Риъл Булленд“ АД и на ИП „Де Ново“ АД:

ЕМИТЕНТ:	ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК:
„Риъл Булленд“ АД	ИП „Де Ново“ ЕАД
Адрес: гр. София, бул. „Витоша“ № 56, ап. 3	Адрес: гр. София, ул. Христо Белчев № 28
Тел.: + 359 2 980 14 26	Тел.: +359 (02) 965 15 54;
Факс: + 359 2 980 14 26	Факс: +359 (02) 965 15 54
Е-поща: contact@bulland.org	Е-поща: contact@denovo.bg
Лице за контакт: Таня Анастасова	Лице за контакт: Бойка Мирчева
Всеки работен ден от 9,30 до 17,00 часа.	Всеки работен ден от 9,00 до 17,00 часа

Посочените документи могат да бъдат разгледани в електронен вид на:



Интернет страницата на „Риъл Булленд“ АД – www.bulland.org

Интернет страницата на ИП Де Ново АД – www.denovo.bg

XXV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА

„Риъл Булленд“ АД не притежава част или целия капитал на други дружества, които е вероятно да имат значителен ефект за оценяването на неговите собствени активи и задължения, финансова позиция или печалби или загуби.

ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ОРИГИНАЛА НА НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ, С ДРУГИТЕ ЧАСТИ НА ПРОСПЕКТА, С ДОКУМЕНТИТЕ, КЪМ КОИТО ТЕ ПРЕПРАЩАТ, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ И ПО ЦЕЛИЯ ПРОСПЕКТ В ОФИСИТЕ НА:

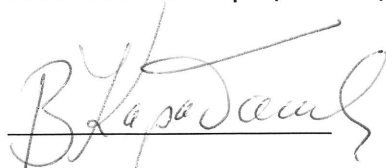
Емитента: 	Риъл Булленд АД гр. София 1463, бул. Витоша № 56 Тел.: (+359 2) 980 14 26; Факс: (+359 2) 980 14 26 от 10.00 – 16.00 часа Лице за контакт: Таня Анастасова Интернет адрес: www.bulland.org E-mail: contact@bulland.org
Инвестиционен посредник: 	Де Ново ЕАД гр. София 1000, ул. Христо Белчев № 28. Тел.: (+359 2) 965 15 54; Факс: (+359 2) 965 15 54 от 10.00 – 16.00 часа Лице за контакт: Бойка Мирчева Интернет адрес: www.denovo.bg E-mail: contact@denovo.bg

XXVI. ДЕКЛАРАЦИИ КЪМ РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ИЗГОТВИЛИТЕ НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ

Долуподписаните лица, изготвили Регистрационния документ декларират, че са положили всички разумни грижи да се уверят, че случаят е такъв, че информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

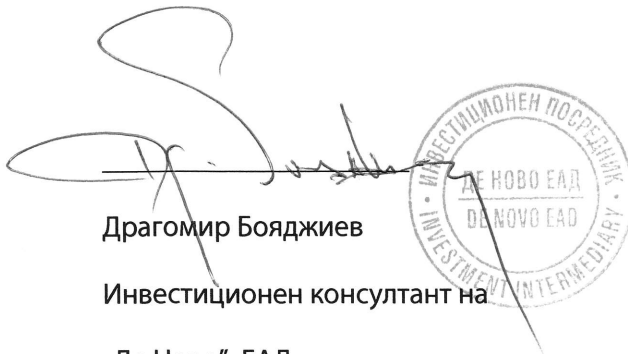
Изготвили Регистрационния документ:



Валентин Карабашев

Изпълнителен директор на

„Риъл Булленд“ АД



Драгомир Бояджиев

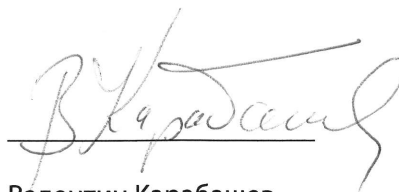
Инвестиционен консултант на

„Де Ново“ ЕАД

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

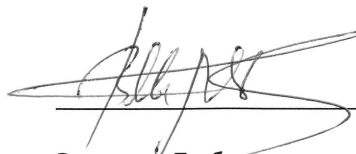
Долуподписаните членове на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД декларират, че доколкото им е известно, съдържащата се в Регистрационния документ информация е вярна и пълна.

Декларатори:



Валентин Карабашев

Изпълнителен директор



Венелин Любенов

Председател на Съвета на директорите



Таня Анастасова

Член на Съвета на директорите

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ИЗГОТВЕНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ОТ ЛИЦЕТО ПО ЧЛ. 34, АЛ.1 И 2 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО:

Долуподписаното лице, изготвило финансовите отчети на „Риъл Булленд“ АД декларира, че отговаря солидарно с членовете на Съвета на директорите на емитента за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети.

Декларатор: _____

Мария Кирилова Николова

Главен счетоводител

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ЛИЦЕТО, ИЗГОТВИЛО ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ, ПО ЧЛ. 81, АЛ.5 ОТ ЗППЦК:

Долуподписаното лице, изготвило финансовите отчети на „Риъл Булленд“ АД декларира, че доколкото му е известно, съдържащата се в Регистрационния документ информация е вярна и пълна.

Декларатор: _____

Мария Кирилова Николова

Главен счетоводител

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ПРЕДСТАВЛЯВАЩИЯ ДРУЖЕСТВОТО

Долуподписаният Валентин Стефанов Карабашев в качеството ми на представляващ „Риъл Булленд“ АД декларирам, че Регистрационния документ отговаря на изискванията на закона.

Декларатор: _____

Валентин Карабашев

Валентин Карабашев

Изпълнителен директор

