
ПРОСПЕКТ

ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА РИЪЛ БУЛЛЕНД АД

ISIN код: BG1100006136
FISN код:RIAL BULLENDAD/SH BGN8050613
CFI код: ESVUFR

8,050,613 БРОЯ ОБИКНОВЕНИ, БЕЗНАЛИЧНИ, ПОИМЕННИ АКЦИИ С НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ ОТ 1 ЛЕВ

Настоящият Проспект съдържа цялата информация за Риъл Булленд АД и за издаваните от Дружеството ценни книжа, които са предмет на настоящото първично публично предлагане, а именно – 8 050 613 нови, обикновени, поименни, безналични акции с номинал от 1 лев и емисионна стойност от 1.20 лева всяка. Проспектът съдържа цялата необходима за вземане на инвестиционно решение информация, включително основните рискове, за които всеки един инвеститор трябва да бъде информиран, преди да стане инвеститор в акции на Дружеството. Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове, разгледани подробно в Част Втора, Раздел 3 от настоящия Проспект. В интерес на инвеститорите е да се запознаят подробно с настоящия Проспект преди да вземат съответното инвестиционно решение.

НАСТОЯЩИЯТ ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА РИЪЛ БУЛЛЕНД АД ПОТВЪРДЕН ОТ КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР С РЕШЕНИЕ № ОТ .../.../2024 Г., КОЕТО НЕ ОЗНАЧАВА, ЧЕ КОМИСИЯТА ОДОБРЯВА ИЛИ НЕ ОДОБРЯВА ИНВЕСТИРАНЕТО В ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, НИТО ЧЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА ПРЕДОСТАВЕНАТА В ДОКУМЕНТА ИНФОРМАЦИЯ.

ПРОСПЕКТЪТ Е ВНЕСЕН ЗА РАЗГЛЕЖДАНЕ В КФН НА 22/11/2024 ГОДИНА.

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ	12
РАЗДЕЛ А: ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ	12
Точка 1. Наименованието и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа	12
Точка 2. Идентификационни данни за Емитента	12
Точка 3. Компетентен орган	12
Точка 4. Дата на одобряване на проспекта	12
Точка 5. Предупреждения	12
РАЗДЕЛ Б: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	12
Точка 6. Кой е Емитент на ценните книжа?	12
Точка 6.1. Седалище, правна форма, ИКПС, правото, съгласно което емитентът	12
упражнява дейността си, и държавата на учредяване	12
Точка 6.2. Основна дейност на Емитента	12
Точка 6.3. Основни акционери	12
Точка 6.4. Съвет на директорите	13
Точка 6.5. Законово определени одитори	13
Точка 7. Каква е основната финансова информация относно Емитента?	14
Точка 7.1. Основна финансова информация	14
Точка 7.2. Забележки в одитния доклад, свързани с финансовата информация за минали периоди	14
Точка 8. Кои са основните рискове, характерни за емитента?	14
Точка 8.1. Риск от намаление на пазарните цени на недвижимите имоти	14
Точка 8.2. Риск от намаление на равнището на наемите/арендите	14
Точка 8.3. Рискове при отдаването под наем	14
Точка 8.4. Ниска ликвидност на инвестициите в недвижими имоти	14
Точка 8.5. Оперативен риск	14
Точка 8.6. Риск, свързан с войната в Украйна	14
РАЗДЕЛ В: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА	15
Точка 9. Кои са основните характеристики на ценните книжа?	15
Точка 9.1. Вид, клас, ISIN	15
Точка 9.2. Валута, единична номинална стойност, обща номинална стойност, брой на емитираните ценни книжа и срок на ценните книжа	15
Точка 9.3. Правата, материализирани в ценните книжа	15
Точка 9.4. Ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежеспособност	15

Точка 9.5.	Ограничения за свободното прехвърляне на ценните книжа.....	15
Точка 9.6.	Политиката по отношение на дивидентите	16
Точка 10.	Къде ще се търгуват ценните книжа?.....	16
Точка 11.	Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?	16
Точка 12.	Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа?	16
Точка 12.1.	Ценови риск.....	16
Точка 12.2.	Ликвиден риск.....	16
Точка 12.3.	Риск, породен от липса на гаранция за разпределяне на дивиденти	16
Точка 12.4.	Риск от разводняване при последващо издаване на нови акции	16
Точка 12.5.	Риск значителни сделки с акции на Дружеството да повлияят на тяхната пазарна цена	17
РАЗДЕЛ Г: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И/ИЛИ ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР.		17
Точка 13.	При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?	17
Точка 14.	Кой е предложителят и/или кое е лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия?.....	18
Точка 15.	Защо е съставен този проспект?	18
ЧАСТ ПЪРВА. РИСКОВИ ФАКТОРИ.		19
Информация съгласно Член 16 от Регламент (ЕС) 2017/1129 във връзка с чл. 24, ал. 1, буква в от Делегиран Регламент (ЕС)2019/980, както и раздел 3 от Приложение 1 от същия Регламент и Раздел 2 от Приложение 11 от същия Регламент		19
РАЗДЕЛ 1. РИСКОВИ ФАКТОРИ ХАРАКТЕРНИ ЗА ЕМИТЕНТА.....		19
Точка 1.1.	Рискове, свързани с финансовото състояние на Емитента	19
Точка 1.1.1.	Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденти	19
Точка 1.1.2.	Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти.	19
Точка 1.1.3.	Кредитен риск	19
Точка 1.1.4.	Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия	19
Точка 1.1.5.	Рискове, свързани с привличането и задържането на квалифицирани кадри .	20
Точка 1.2.	Рискове, свързани със стопанската дейност на Емитента и с отрасъла	20
Точка 1.2.1.	Намаление на равнището на наемите	20
Точка 1.2.2.	Ниска ликвидност на инвестициите в недвижими имоти.....	20
Точка 1.2.3.	Повишена конкуренция.....	20
Точка 1.2.4.	Рискове при отдаването под наем	20
Точка 1.2.5.	Риск, свързан с бъдещо използване на дългово финансиране	20
Точка 1.2.6.	Други рискове, свързани с дейността на Дружеството	20
Точка 1.3.	Правен и регулаторен риск	21

Точка 1.3.1 Риск, произтичащ от неефективна съдебна система	21
Точка 1.3.2 Риск, произтичащ от промени в регулаторната рамка, отнасяща се до публични дружества	22
Точка 1.4. Риск във връзка с вътрешния контрол	22
Точка 1.4.1. Оперативен риск	22
Точка 1.5. Екологични, социални и управленски рискове	22
Точка 1.5.1. Риск от осъществяване на сделки между Емитента и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните	22
Точка 1.6. Систематични рискове	22
Точка 1.6.1. Данъчен риск	22
Точка 1.6.2. Политически риск	23
Точка 1.6.3. Макроикономически риск	23
Точка 1.6.4. Инфлационен риск	23
Точка 1.6.5. Валутен риск	23
Точка 1.6.6. Лихвен риск	24
Точка 1.6.7. Риск, свързан с безработицата	24
Точка 1.6.8. Риск от забавен икономически растеж	24
Точка 1.6.9. Кредитен риск за държавата	25
Точка 1.6.10. Риск от катастрофични събития и други форсмажорни обстоятелства	25
РАЗДЕЛ 2. РИСКОВИ ФАКТОРИ ХАРАКТЕРНИ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА	25
Точка 2.1. Рискове, свързани с естеството на ценните книжа	25
Точка 2.1.1. Ценови риск	25
Точка 2.1.2. Риск, свързан с българския пазар на ценни книжа	26
Точка 2.1.3. Ликвиден риск	26
Точка 2.1.4. Валутен риск	26
Точка 2.1.5. Риск за цената, породен от значителни сделки с акции на Емитента	27
Точка 2.1.6. Риск от разводняване при бъдещо финансиране чрез издаване на акции	27
Точка 2.1.7. Липса на гаранция за изплащане на дивиденди	27
Точка 2.1.8. Инфлационен риск	27
Точка 2.1.9. Риск от волантилност на цената на акциите	27
Точка 2.1.10. Риск от промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа	27
Точка 2.2. Рискове, свързани с публичното предлагане и/или допускането на ценни книжа до търгуване на регулиран пазар	28
Точка 2.2.1. Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане на ценни книжа	28
ЧАСТ ВТОРА. Информация съгласно Приложение 1 от Делегиран регламент (ЕС)2019/980	29

РАЗДЕЛ 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН	29
Точка 1.1. Лица, отговарящи за информацията в Проспекта, изготвен като единен документ	29
Точка 1.2. Декларация от лицата, отговарящи за Проспекта, изготвен като единен документ	29
Точка 1.3. Декларации и доклади на експерти	29
Точка 1.4. Използвана информация от трети страни	30
Точка 1.5 Декларация по Регламент (ЕС) 2017/1129	30
РАЗДЕЛ 2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	31
Точка 2.1. Данни за одиторите на емитента	31
Точка 2.2. Причини за напускане, отстраняване или промяна на одитори	31
РАЗДЕЛ 3. РИСКОВИ ФАКТОРИ	31
РАЗДЕЛ 4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	31
Точка 4.1. Фирма и търговско наименование	31
Точка 4.2. Място на регистрация, регистрационен номер и идентификационен код	31
Точка 4.3. Дата на учредяване, продължителност на съществуване	31
Точка 4.4. Седалище, правна форма, законодателство, адрес и контакти	31
РАЗДЕЛ 5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	32
Точка 5.1. Основни дейности 32	
Точка 5.1.1. Описание и ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите на емитента и неговите основни дейности.....	32
Точка 5.1.2. Информация за значителните нови продукти и/или услуги	32
Точка 5.2. Основни пазари 32	
Точка 5.3. Важни събития в развитието на стопанската дейност на емитента.	44
Точка 5.4. Стратегия и цели 46	
Точка 5.5. Информация относно степента, до която емитентът зависи от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори, или от нови производствени процеси...	47
Точка 5.6. Основанията за декларациите, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция. 47	
Точка 5.7. Инвестиции 47	
Точка 5.7.1. Съществени инвестиции, извършени от емитента	47
Точка 5.7.2. Съществени инвестиции в процес на осъществяване от емитента	52
Точка 5.7.3. Съвместни предприятия, в които емитентът притежава дял от капитала.....	52
Точка 5.7.4. Проблеми във връзка с опазването на околната среда	52
РАЗДЕЛ 6.ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	52
Точка 6.1. Описание на икономическата група на емитента	52
Точка 6.2. Значителни дъщерни предприятия на емитента	52
РАЗДЕЛ 7. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД.....	53

Точка 7.1. Финансово състояние	53
Точка 7.1.1. Исторически преглед и причини за съществени промени в стопанската дейност и финансовото състояние на емитента.....	53
Точка 7.1.2. Очаквано бъдещо развитие, НИРД на емитента.....	58
Точка 7.2. Оперативни резултати	58
Точка 7.2.1. Значителни фактори, включително необичайни или случайни събития или нови обстоятелства, които влияят съществено върху приходите на емитента.....	58
Б) Войната в Украйна.....	59
Точка 7.2.2. Значителни промени в нетните продажби на емитента и причините за тях.....	59
РАЗДЕЛ 8. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	61
Точка 8.1. Информация за капиталовите ресурси на емитента	61
Точка 8.2. Обяснение и описание на източниците на паричните потоци на емитента.....	63
Точка 8.3. Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на емитента	65
Точка 8.4. Информация за евентуални ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено, дейността на емитента.	65
Точка 8.5. Информация за очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точка 5.7.2.....	65
РАЗДЕЛ 9. Нормативна среда	65
Точка 9.1. Нормативна среда	65
РАЗДЕЛ 10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	68
Точка 10.1. Описание на тенденциите.....	68
Точка 10.2. Известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти и събития с очакван значителен ефект върху емитента	72
РАЗДЕЛ 11. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА.....	74
Точка 11.1. Публикувана прогноза.....	74
Точка 11.2. Актуализации по публикувана прогноза.....	74
Точка 11.3. Декларация, свързана с прогноза	74
РАЗДЕЛ 12. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ.....	74
Точка 12.1. Ключови лица	74
Точка 12.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорните органи и висшия ръководен състав	78
РАЗДЕЛ 13. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ	78
Точка 13.1. Изплатени възнаграждения	78
Точка 13.2. Заделяни и начислявани пенсии или други подобни компенсации и обезщетения	79
РАЗДЕЛ 14. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ.....	79

Точка 14.1. Мандати	79
Точка 14.2 Договори за услуги на членовете на административните, управителните или надзорните органи, сключени с емитента или с някое от неговите дъщерни предприятия ...	79
Точка 14.3. Информация за одитния комитет на емитента	79
Точка 14.4. Декларация за това дали емитентът спазва приложимите спрямо него режими за корпоративно управление.	80
Точка 14.5	Потенциалните съществени въздействия върху корпоративното управление
	80
РАЗДЕЛ 15. СЛУЖИТЕЛИ.....	80
Точка 15.1. Брой служители	80
Точка 15.2. Дялови участия и опции върху акции.....	80
Точка 15.3. Описание на споразуменията за участие на служителите в капитала на емитента	80
РАЗДЕЛ 16. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	80
Точка 16.1. Списък на мажоритарните акционери	80
Точка 16.2. Разни права на глас	81
Точка 16.3. Пряк и косвен контрол върху емитента	81
Точка 16.4. Договорености, които могат да доведат до промяна в контрола върху емитента	82
РАЗДЕЛ 17. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	82
Точка 17.1. Информация съгласно Регламент (ЕО) № 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета	82
РАЗДЕЛ 18. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА	83
Точка 18.1. Финансова информация за минали периоди.....	83
Точка 18.1.1. Одитирана финансова информация за минали периоди, обхващаща последните три финансови години.....	83
Точка 18.1.2.Промяна на референтната балансова дата	83
Точка 18.1.3. Счетоводни стандарти	83
Точка 18.1.4. Промяна на счетоводната рамка	83
Точка 18.1.5. Одитирана финансова информация съгласно НСС.....	83
Точка 18.1.6. Консолидирани финансови отчети.....	83
Точка 18.1.7. Давност на финансовата информация	83
Точка 18.2. Междинна и друга финансова информация	83
Точка 18.2.1. Публикувани междинни финансови отчети	83
Точка 18.3. Одитиране на финансова информация за минали периоди	84
Точка 18.3.1. Одитирани ГФО	84
Точка 18.3.2. Друга одитирана информация.....	84
Точка 18.3.3. Финансова информация от друг източник.....	84

Точка 18.4. Проформа финансова информация	84
Точка 18.4.1. Проформа финансова информация	84
Точка 18.5. Политика по отношение на дивидентите	84
Точка 18.5.1. Описание на политиката на емитента по отношение на разпределението на дивиденти	84
Точка 18.5.2. Разпределени дивиденти за минали периоди	85
Точка 18.6. Правни и арбитражни производства.....	86
Точка 18.6.1. Правни и арбитражни производства.....	86
Точка 18.7. Значителна промяна във финансовото състояние на емитента	86
Точка 18.7.1. Значителна промяна във финансовото състояние на емитента	86
РАЗДЕЛ 19. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	86
Точка 19.1. Акционерен капитал	86
Точка 19.1.1. Размер на емитирания капитал за всеки клас акционерен капитал	86
Точка 19.1.2. Акции, които не представляват капитал	86
Точка 19.1.3. Собствени акции	86
Точка 19.1.4. Конвертируеми, обменяеми и ценни книжа с варианти.....	86
Точка 19.1.5. Права за придобиване или задължения по отношение на уставния, но неемитиран капитал и възможности за увеличаване на капитала.....	86
Точка 19.1.6. Капитал на член на групата, който е под опция или е договорен условно или безусловно да бъде поставен под опция	86
Точка 19.1.7. История на акционерния капитал.....	87
Точка 19.2. Учредителен акт и устав	88
Точка 19.2.1. Предмет на дейност и цели на емитента.....	88
Точка 19.2.2. Права, преференции и ограниченията за всеки клас акции	92
Точка 19.2.3. Условия, които могат да доведат до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола върху емитента	93
РАЗДЕЛ 20. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	94
Точка 20.1. Резюме на договорите от съществено значение	94
РАЗДЕЛ 21. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ	94
Точка 21.1. Налични документи	94
ЧАСТ ТРЕТА. Информация съгласно Приложение 11 от Делегиран регламент (ЕС)2019/980	96
РАЗДЕЛ 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН	96
Точка 1.1. Лица, отговарящи за информацията в Проспекта, изготвен като единен документ	96
Точка 1.2. Декларация от лицата, отговарящи за Проспекта, изготвен като единен документ	96
Точка 1.3. Декларации и доклади на експерти	96
Точка 1.4. Използвана информация от трети страни	97

Точка 1.5 Декларация по Регламент (ЕС) 2017/1129	97
РАЗДЕЛ 2. РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ С ЦЕННИТЕ КНИЖА	98
РАЗДЕЛ 3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ	98
Точка 3.1. Декларация за оборотния капитал	98
Точка 3.2. Капитализация и задлъжнялост	98
Точка 3.3. Интерес на физическите и юридическите лица, участващи в емисията/предлагането	99
Точка 3.4. Обосновка на предлагането и използване на постъпленията	99
РАЗДЕЛ 4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГАТ/ДОПУСКАТ ДО	
ТЪРГОВИЯ	100
Точка 4.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или са допуснати	
до търговия, включително техния международен идентификационен номер на ценни книжа („ISIN“).	100
Точка 4.2. Законодателство, уреждащо създаването на ценните книжа.	100
Точка 4.3. Информация за това дали ценните книжа са поименни ценни книжа, или ценни	
книжа на приносител и дали са в налична (сертификат) или в безналична форма.	100
Точка 4.4. Валута на емисията ценни книжа.	100
Точка 4.5. Описание на свързаните с ценните книжа права, включително всякакви техни	
ограничения, и процедура за упражняването на тези права	100
Точка 4.6. Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били	
или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа	101
Точка 4.7. Очаквана дата на емитиране	102
Точка 4.8. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа	
102	
Точка 4.9. Декларация относно съществуването на приложимо за емитента национално	
законодателство относно търговите предложения, което може евентуално да осуети тези	
търгови предложения 103	
Точка 4.10. Информация за търговите предложения във връзка с акционерния капитал на	
емитента, отправени от трети лица през предходната и през текущата финансова година .	104
Точка 4.11. Ефект на данъчно законодателство.....	104
Точка 4.12. Потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране	
съгласно Директива 2014/59/ЕС на Европейския парламент и на Съвета	108
Точка 4.13	
Идентификационни данни и данните за контакт на	
предложителя и/или на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия	108
РАЗДЕЛ 5. РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА	108
Точка 5.1 Условия и прогнозен график на предлагането	108
Точка 5.1.1. Условия, на които подлежи предлагането	108
Точка 5.1.2. Общ размер на предлагането	108
Точка 5.1.3. Период на предлагането	109

Точка 5.1.4. Кога и при какви обстоятелства предлагането може да бъде отменено или временно преустановено.....	114
Точка 5.1.5. Възможности за намаляване на записванията.....	115
Точка 5.1.6. Подробна информация за минималната и/или максималната сума на заявлението.....	116
Точка 5.1.7. Период, през който заявлението може да бъде оттеглено	116
Точка 5.1.8. Метод и срокове за заплащане и за доставка на ценните книжа	116
Точка 5.1.9. Резултати от предлагането	117
Точка 5.1.10 Процедура за упражняване на правото на преимуществено изкупуване, възможности за преотстъпване на правата на записване и третиране на неупражнените права на записване.....	117
Точка 5.2. План на разпространение и разпределение	118
Точка 5.2.1. Категории потенциални инвеститори	118
Точка 5.2.2. Участие на основните акционери, членовете на управителните, надзорните или административните органи на емитента в записването, и намерения за придобиване на дял над 5% от инвеститори	118
Точка 5.2.3. Оповестяване на предварителното разпределение.....	118
Точка 5.2.4 Процес за уведомяване на заявителите за сумата на разпределените им ценни книжа	119
Точка 5.3. Цена	119
Точка 5.3.1. Цена, на която се предлагат ценните книжа и разходи за записващите лица	119
Точка 5.3.2. Процедура за оповестяване на цената на предлагане.....	119
Точка 5.3.3. Основа за емисионната цена	119
Точка 5.3.4. Съществено разминаване между цена за публично предлагане и ефективна цена за определени лица	119
Точка 5.4. Пласиране и поемане на емисии	120
Точка 5.4.1. Координатори по предлагането	120
Точка 5.4.2. Платежни агенти	120
Точка 5.4.3. Лица, поели емисията.....	120
Точка 5.4.4. Споразумение за поемане	120
РАЗДЕЛ 6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО	120
Точка 6.1. Пазари, до които са или ще бъдат допуснати до търговия ценните книжа	120
Точка 6.2. Пазари, на които се търгуват ценни книжа от същия клас.....	121
Точка 6.3. Паралелно записване или частно пласиране на ценни книжа от същия клас	121
Точка 6.4. Маркет мейкъри	121
Точка 6.5. Стабилизация	121
Точка 6.5.1. Декларация относно възможност за стабилизация.....	121

Точка 6.5.2. Началото и краят на периода, през който може да се осъществи стабилизация	121
Точка 6.5.3. Управляващи стабилизацията.....	121
Точка 6.5.4. Отклонения в цената в резултат на стабилизация	121
Точка 6.5.5. Места, на които може да бъде предприето стабилизиране.....	121
Точка 6.6. Записване, превишаващо по размер подписката	121
РАЗДЕЛ 7. ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА.....	121
Точка 7.1. Име и адрес на фирмата, на лицето или субекта, предлагащ за продажба ценните книжа	121
Точка 7.2. Брой и клас на ценните книжа, които се предлагат от всеки от продаващите държатели на ценни книжа	122
Точка 7.3. Продажба от основни акционери.....	122
Точка 7.4. Споразумения за задържане	122
РАЗДЕЛ 8. РАЗХОДИ ПО ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО	122
Точка 8.1. Общи нетни постъпления и оценка на общите разходи по емисията/предлагането	122
РАЗДЕЛ 9. РАЗВОДНЯВАНЕ.....	122
Точка 9.1. Разводняване	122
Точка 9.2. Разводняване в резултат на право на записване от съществуващи акционери	125
Точка 10. Допълнителна информация.....	127
Точка 10.1. Консултанти във връзка с емисията	127
Точка 10.2. Друга одитирана или прегледана от регистрирани одитори информация, за която е изготвен доклад	127
Приложение 1. ДЕКЛАРАЦИЯ от изготвящите проспекта за законово съответствие	127
Приложение 2. ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦКот ЗППЦК	128
Приложение 3. ДЕКЛАРАЦИЯ от лицето, изготвило финасовите отчети по чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК	129
Приложение 4. ДЕКЛАРАЦИЯ от Регистриран Одитор по чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК.....	130
Приложение 5. Извършени оценки на инвестиционните имоти, притежавани от дружеството от независим оценител.....	131

РЕЗЮМЕ

РАЗДЕЛ А: ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

Точка 1. Наименованието и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа

Предмет на настоящото публично предлагане са обикновени, поименни, безналични акции от капитала на "Риъл Булленд" АД с ISIN BG1100006136., CFI код: ESVUFR, FISN код: RIAL BULLEND AD/SH BGN8050613

Точка 2. Идентификационни данни за Емитента

Емитент е "Риъл Булленд" АД, ЕИК: 202442058, акционерно дружество, учредено съгласно законите на Република България. Идентификационен код на правен субект (ИКПС) на Емитента: 5299003CB8BB7MD5Y566. 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. Данни за контакт: Седалище и адрес на управление - Република България, - гр.София, район Триадица ул. Алабин №36, ет.4. Тел. : +359888906450 E-mail: office@realbulland.eu Електронна страница в Интернет (web-site) - <http://www.realbulland.eu>

Точка 3. Компетентен орган

Компетентен орган, който одобрява Проспекта, е Комисия за финансов надзор, 1000 София, ул. Будапеща 16, тел. : 0800 40 444, email: delovodstvo@fsc.bg

Точка 4. Дата на одобряване на проспекта

Настоящият проспект е одобрен с Решение № .../... 2024 г. на Комисията за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129. Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента, предмет на настоящият Проспект.

Точка 5. Предупреждения

Резюмето следва да се схваща като въведение към Проспекта. Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия проспект от страна на инвеститора. Инвеститорът може да загуби целия инвестиран капитал или част от него. Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в Проспекта, ищецът инвеститор може, съгласно националното право, да трябва да отговаря за разносните във връзка с превода на проспекта преди да започне съдебното производство. Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на Проспекта, или когато — разгледано заедно с останалите части на проспекта — не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в тези ценни книжа.

РАЗДЕЛ Б: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

Точка 6. Кой е Емитент на ценните книжа?

Точка 6.1. Седалище, правна форма, ИКПС, правото, съгласно което емитентът упражнява дейността си, и държавата на учредяване

Емитент на ценните книжа е „Риъл Булленд“ АД, ЕИК: 202442058, акционерно дружество, учредено и упражняващо дейност съгласно законите на Република България, с Идентификационен код на правен субект: 5299003CB8BB7MD5Y566. Седалище и адрес на управление- гр.София, район Триадица ул. Алабин №36, ет.4, тел. : +359888906450, e-mail: office@realbulland.eu

Точка 6.2. Основна дейност на Емитента

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

Точка 6.3. Основни акционери

Лица, притежаващи над 5% от акциите с право на глас от капитала на Емитента към датата на Проспекта.

	Име	Брой акции	Процент от капитала	Начин на притежаване
--	-----	------------	---------------------	----------------------

1.	ДФ (КОМПАС) ПРОГРЕС	913 200	11.34%	Пряко
2.	ДФ (КОМПАС) СТРАТЕГИЯ	561 683	6.98%	Пряко
3.	УПФ ТОПЛИНА	515 000	6.40%	Пряко
4.	БЪЛГАРСКИ ФОНД ЗА ДЯЛОВО ИНВЕСТИРАНЕ АД	1 407 183	17.48%	Пряко
5.	ОПОРТЮНИТИ БЪЛГАРИЯ ИНВЕСТМЪНТ АД	1 013 880	12.59%	Пряко
6.	УД Компас Инвест АД	1 560 353	19.38%	Непряко в качеството му на управляващо дружеството чрез ДФ Стратегия, ДФ Прогрес и ДФ Евростабилност
7.	УД Инвест Фонд Мениджмънт АД	452 351	5.62%	Пряко и непряко в качеството му на управляващо дружеството чрез ДФ Инвест Класик и ДФ Инвест Актив
8.	ПОД Топлина	853 260	10.60%	Непряко в качеството му на пенсионно осигурително дружество, управляващо ДПФ Топлина, ППФ Топлина, УПФ Топлина
9.	ПОД Бъдеще	784 100	9,74%	Непряко в качеството му на пенсионно осигурително дружество, управляващо ДПФ Бъдеще, ППФ Бъдеще, УПФ Бъдеще
10.	УД Актива Асет Мениджмънт АД	435 000	5,40%	Пряко и непряко в качеството му на управляващо дружество, управляващо НДФ Актива, ДФ Актива Високодоходен фонд, Борсово търгуван фонд Актива Балансиран

Дружеството не е пряко или косвено притежавано или контролирано от определено лице.

Точка 6.4. Съвет на директорите

Съветът на директорите на „Риъл Булленд“ АД се състои от следните три физически лица: Пеци Дечев Пецев (Председател на Съвета на директорите), Валентин Георгиев Стоилов (Изпълнителен директор), Михаела Бориславова Михова (независим член на Съвета на директорите). Мандатът на настоящия Съвет на директорите изтича на 24 юни 2026 г. Служебният адрес на всички членове на Съвета на директорите е: гр.София, район Триадица ул. Алабин №36, ет.4. Електронен адрес (e-mail) – office@realbulland.eu, електронна страница в Интернет (web-site) - <http://www.realbulland.eu>.

Точка 6.5. Законово определени одитори

Годишните индивидуални отчети на „Риъл Булленд“ АД за 2021, 2022 и 2023 г. са заверени от „Бул Одит“ ООД, специализирано одиторско дружество с ЕИК 121448965, със седалище и адрес на управление: гр. София, Студентски град, ул. Акад. Николай Стоянов № 13 А представлявано от Стоян Димитров Стоянов и Снежана Александрова Башева. Ключовият одитор, отговорен и извършил одита на годишните индивидуални финансови отчети за 2021, 2022 и 2023 г. е Снежана Башева, дипломиран експерт-счетоводител, рег. № 0507 в ИДЕС, със служебен адрес: гр.София, Студентски град, ул. Акад. Николай Стоянов №13А. Одиторско дружество „Бул Одит“ ООД с рег. № 023 в ИДЕС и Снежана Башева с рег. № 0507, са членове на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), който е професионалният орган на дипломираните експерт-счетоводители в Република България.

Точка 7. Каква е основната финансова информация относно Емитента?

Точка 7.1. Основна финансова информация

Таблица 1. Основни финансови показатели

Основни финансови показатели	2021	2022	2023	30.09.2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Общо приходи	131	180	219	208
Оперативна печалба/(загуба) за периода	245	870	828	65
Нетна печалба/(загуба) за периода	244	870	828	64
Общо активи	4 938	7 107	10 337	10 222
Общо собствен капитал	4 843	6 930	10 135	10 038
Нетни парични потоци от оперативна дейност	-216	540	16	63
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-487	(1 646)	-282	-1153
Нетни парични потоци от финансова дейност	2 507	1 215	2 375	-162

Източник: одитирани годишни индивидуални финансови отчети 2021, 2022 и 2023 г. както и междинни отчети към 30.09.2024г.

Точка 7.2. Забележки в одитния доклад, свързани с финансовата информация за минали периоди
Годишните индивидуални финансови отчети на „Риъл Булленд“ АД за 2021, 2022 и 2023г. са заверени от одиторите на Дружеството и не съдържат забележки относно съществена несигурност, свързана с приложението за действащо предприятие.

Точка 8. Кои са основните рискове, характерни за емитента?

Точка 8.1. Риск от намаление на пазарните цени на недвижимите имоти

Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти носи риск за Дружеството, доколкото инвестиционния му портфейл се преоценява текущо всяка година, като основен използван метод е методът на пазарните аналози.

Точка 8.2. Риск от намаление на равнището на наемите/арендите

Намаление на средните нива на наемите в страната или в региона, в който Дружеството оперира, може да окаже негативно влияние върху финансовото състояние на Емитента.

Точка 8.3. Рискове при отдаването под наем

Дружеството може да бъде изложено на риск от недостатъчна заетост на притежаваните от него земеделски земи, забава при отдаването под наем или отдаването им при по-малко изгодни условия от първоначално предвиджаните.

Точка 8.4. Ниска ликвидност на инвестициите в недвижими имоти

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност, имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това ще бъдат ограничени възможностите на Дружеството да извършва бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на промени в икономическите и други условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

Точка 8.5. Оперативен риск

Това е рискът от нелоялно или неетично поведение на служителите на Дружеството или членовете на неговия Съвет на директорите.

Точка 8.6. Риск, свързан с войната в Украйна

Това е рискът от икономическа криза, свързан с ефектите от войната в Украйна.

РАЗДЕЛ В: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Точка 9. Кой са основните характеристики на ценните книжа?

Точка 9.1. Вид, клас, ISIN

Ценните книжа, предмет на настоящото публично предлагане, са обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на „Риъл Булленд“ АД, ISIN: BG1100006136, CFI код: ESVUFR, FISN код: RIAL BULLENDAD/SH BGN8050613.

Точка 9.2. Валута, единична номинална стойност, обща номинална стойност, брой на емитираните ценни книжа и срок на ценните книжа

Ценните книжа се издават в български лева. Предмет на публично предлагане са 8 050 613 бр. обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на „Риъл Булленд“ АД с номинал 1 (един) лев всяка и емисионна стойност от 1.20 (един лев и двадесет стотинки) лев всяка. Общата номинална стойност на предложените за записване акции е 8 050 613 лв., а общата емисионна стойност е 9 660 735.60 лв. Акциите на Дружеството не са ограничени със срок.

Точка 9.3. Правата, материализирани в ценните книжа

Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си – право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Точка 9.4. Ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност

Редът за удовлетворяване на вземанията в случай на обявяване на Дружеството в несъстоятелност е определен в чл. 722. ал. 1, т. 1-128 от Търговския закон, както следва: 1. вземания, обезпечени със залог или ипотека, или запор или възбрана, вписани по реда на Закона за особените залози - от получената сума при реализацията на обезпечението; 2. вземания, заради които се упражнява право на задържане - от стойността на задържания имот; 3. разноски по несъстоятелността; 4. вземания, произтичащи от трудови правоотношения, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност; 5. издръжка, дължима по закон от длъжника на трети лица; 6. публичноправни вземания на държавата и общините, като данъци, мита, такси, задължителни осигурителни вноски и други, възникнали до датата на решението за откриване на производство по несъстоятелност; 7. вземания, възникнали след датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност и неплатени на падежа; 8. останалите необезпечени вземания, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност; 9. след пълно удовлетворяване на останалите кредитори – вземания произтичащи от законна или договорна лихва върху необезпечено вземане, дължима след датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност; отпуснат на длъжника кредит от съдружник или акционер; безвъзмездна сделка; разноските на кредиторите във връзка с тяхното участие в производството по несъстоятелност, с изключение на разноските по чл. 629б от ТЗ. Едва след пълно удовлетворяване на кредиторите в посочената поредност, останалите суми (ако има такива) се разпределят между притежателите на капиталови инструменти, като първо се удовлетворяват притежателите на привилегирани капиталови инструменти.

Точка 9.5. Ограничения за свободното прехвърляне на ценните книжа

Издадените от Емитента акции се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им и по реда, предвиден в Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ), Наредба № 38 от 21.05.2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници (Наредба № 38), Правилника на „Централен депозитар“ АД (ЦД) и Правилата на „Българска Фондова Борса“ АД (БФБ). Търговията с акции на Дружеството на регулиран пазар ще се извършва на БФБ. Инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждането, ако е декларирано или ако установи, че финансовите инструменти – предмет на нареждане за продажба, са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. Тази забрана не се прилага по отношение на заложен финансови инструменти, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, или е налице изрично съгласие на заложния кредитор.

Точка 9.6. Политиката по отношение на дивидентите

Дружеството няма изрично приета дивидентна политика. Съгласно Устава на „Риъл Булленд“ АД решението за разпределение на печалбата на дружеството се взема от редовното годишно Общото събрание на акционерите въз основа на предложението на Съвета на директорите и при спазване на изискванията на чл. 247а и чл. 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон. Като публично дружество „Риъл Булленд“ АД разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени ЗППЦК. Съгласно чл. 115в, алинея 3 от ЗППЦК, правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата, като се прилага съответно чл. 115б, ал. 2 от ЗППЦК. Съгласно посочената разпоредба централният регистър на ценни книжа е длъжен да предостави на дружеството списъци на акционерите. Присъствието на лицето в посочените списъци е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на общото събрание дивидент в 60-дневен срок от провеждането му. Не съществуват други ограничения върху разпределянето на дивиденти от страна на „Риъл Булленд“ АД.

Точка 10. Къде ще се търгуват ценните книжа?

След приключване на подписката, вписване на увеличения капитал на Дружеството в Търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар, издадените от Дружеството обикновени акции от увеличението на капитала, ще се предлагат за търговия (вторично публично предлагане) на "Българска Фондова Борса" АД. Не се предвижда кандидатстване за допускане до търговия на други равностойни пазари. Към датата на изготвяне на настоящия Проспект не се извършва публична или частна подписка за ценни книжа от същия или друг клас. Акции на дружеството от същия клас като предлаганите с настоящия Проспект се търгуват на "Българска Фондова Борса" АД, алтернативен пазар BaSE, сегмент акции с борсов код RBL и с ISIN BG1100006136. Към датата на изготвяне на настоящия Проспект емитентът няма допусната емисия акции от същия клас на други регулирани пазари или пазари на трети държави, пазари за растеж на МСП или МСТ, извън горепосочения.

Точка 11. Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?

Няма гаранция, свързана с ценните книжа.

Точка 12. Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа?

Точка 12.1. Ценови риск

След допускането до регулиран пазар, цената на акциите на „Риъл Булленд“ АД ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на акции на борсата, от финансовите резултати на Дружеството, от оповестените новини и събития. Рискът за акционерите на „Риъл Булленд“ АД се изразява във възможността за реализиране на загуби вследствие на колебанията в цените на акциите. Тези колебания могат да бъдат резки и дългосрочни.

Точка 12.2. Ликвиден риск

Ликвидният риск за инвеститорите се изразява в несигурността за наличието на активно пазарно търсене на акциите на „Риъл Булленд“ АД през определен период от време. При липса на активна търговия и слаб интерес към акциите на Дружеството, цената им може да се понижи, а акционерите – да реализират загуби. Инвеститорите следва да имат предвид, че в даден момент, при липса на адекватно пазарно търсене, могат да не успеят да продадат всички или част от акциите си на желаната от тях цена.

Точка 12.3. Риск, породен от липса на гаранция за разпределяне на дивиденти

Изплащането на дивидент зависи от финансовото състояние на Дружеството, съответно от реализирането на положителен финансов резултат от дейността. Няма гаранция, че Дружеството ще постигне положителен финансов резултат в бъдеще, за да разпредели дивидент.

Точка 12.4. Риск от разводняване при последващо издаване на нови акции

„Риъл Булленд“ АД може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съществуващите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции, което ще доведе до „разводняване“ на текущото им участие в Дружеството, т.е. техният дял в капитала на Дружеството ще се намали.

Точка 12.5. Риск значителни сделки с акции на Дружеството да повлияят на тяхната пазарна цена
Ако значителен брой от акциите се предложат за продажба, борсовата цена на акциите може да се понижи. Продажби на допълнителни акции на борсовия пазар след предлагането могат неблагоприятно да засегнат пазарната цена на акциите. Очакването, че такива значителни продажби могат да настъпят, може да се отрази неблагоприятно на пазарната цена на акциите.

РАЗДЕЛ Г: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И/ИЛИ ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР.

Точка 13. При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?

Предмет на публично предлагане са 8 050 613 бр. обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на емитента с номинал 1 (един) лев всяка и емисионна стойност от 1.20 (един лев и двадесет стотинки) лв. всяка. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен, само ако бъдат записани и платени най-малко 1 000 000 бр. акции с номинална стойност от 1 (един) лев и емисионна стойност от 1.20 (един лев и двадесет стотинки) лв. всяка, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции. Условието, на които е подчинено публичното предлагане на акциите от емисията от увеличението на капитала на емитента, са нормативно регламентирани в ЗППЦК, Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, Наредба № 38 на Комисията за финансов надзор за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Правилата на „Българска фондова борса“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД и приложимите актове на европейското законодателство. На основание чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 5 работни дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК. Всяко право дава възможност за записване на 1 (една) нова акция. Всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права. Емитентът публикува Проспекта по реда на ЗППЦК след получаване на одобрение от КФН на Интернет страниците на емитента и на упълномощения инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД. Датата на публикуване на съобщението се смята за начало на публичното предлагане. Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на емитента, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК. Набирателната сметка трябва да бъде заверена с дължимата сума от лицето, записващо акциите, най-късно до крайния срок за записване на акциите.

Таблица 2. Очакван график на предлагането

Дата на публикуване на Проспекта	На или около 09.01.2025
Дата на оповестяване на съобщението за публичното предлагане по чл. 89т	На или около 09.01.2025
Начален срок за прехвърляне на правата и за записване на акции съгласно чл. 112б, ал. 2 и 4 ЗППЦК	На или около 21.01.2025
Краен срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 112б, ал. 4 ЗППЦК	На или около 04.02.2025
Начален срок за търговия с права, съгласно правилника на БФБ	На или около 21.01.2025
Краен срок за търговия с права съгласно правилника на БФБ	На или около 31.01.2025
Служебен аукцион за права, срещу които не са записани акции	На или около 06.02.2025
Краен срок за записване на акциите, съгласно чл. 112б, ал. 5 ЗППЦК	На или около 12.02.2025
Регистрация на емисията нови акции и увеличението на капитала в ТРРЮЛНЦ	На или около 26.02.2025
Регистриране на новите акции по сметки на инвеститорите в „Централен депозитар“ АД	На или около 13.03.2025
Начало на търговията с новите акции на БФБ	На или около 27.03.2025

Определянето на тези дати се основава на допускането, че: (1) сроковете по графика се спазват без забава; и (2) процедурите при съответните институции ще протекат в най-кратки срокове съобразно практиката им. Точната дата може да бъде преди или след посочената дата.

Прогнозният размер на общите разходи по емисията възлизат на 26 175 лв., като те са за сметка на Дружеството. Няма разходи, свързани с предлагането, които да са начислявани от Емитента на инвеститорите. Увеличението на капитала ще има разводняващ ефект върху дела от капитала на една стара акция. В случай че бъде записан пълният размер на предложените акции (8 050 613 бр.), делът на една акция в капитала на Дружеството ще падне от 0.0000124214% до 0.0000062107%. Ако бъде записан само минималният размер, при който емисията ще се счита за успешна (1 000 000 бр. акции), делът на една акция в капитала на Дружеството ще падне от 0.0000124214% до 0.0000110490%.

Точка 14. Кой е предложителят и/или кое е лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия?

Предложител на акциите, обект на настоящото публично предлагане, е „Риъл Булленд“ АД. Акциите от увеличението на капитала на емитента се предлагат за записване от името и за сметка на Дружеството. Акциите от увеличението на капитала на емитента не се предлагат за записване от държатели/собственици на ценни книжа.

Точка 15. Защо е съставен този проспект?

Очакваните брутни постъпления за Емитента, в случай че емисията бъде записана в пълния предложен размер, са в размер на 9 660 735.60 лв., а нетните постъпления (след приспадане на разходите по емисията, които са с фиксиран характер и се очаква да възлязат на 26 175 лв.) се очаква да бъдат в размер на 9 634 560.60 лв. В случай че бъде записан само минималният брой акции, при който емисията ще се счита за успешна (1 000 000 бр. акции с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност от 1.20 лв.), Емитентът ще получи нетни постъпления от емисията в размер на 1 173 825.00 лв. Целта на настоящото публично предлагане е „Риъл Булленд“ АД да набере средства, които Дружеството да инвестира в разширение на инвестиционния си портфейл от земеделски земи, инвестиции в други недвижими имоти и оборотни средства. Предлагането на ценните книжа не е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент. На Емитента на ценните книжа не са известни конфликти на интереси, свързани с предлагането.

ЧАСТ ПЪРВА. РИСКОВИ ФАКТОРИ.

Информация съгласно Член 16 от Регламент (ЕС) 2017/1129 във връзка с чл. 24, ал. 1, буква в от Делегиран Регламент (ЕС)2019/980, както и раздел 3 от Приложение 1 от същия Регламент и Раздел 2 от Приложение 11 от същия Регламент

РАЗДЕЛ 1. РИСКОВИ ФАКТОРИ ХАРАКТЕРНИ ЗА ЕМИТЕНТА

Точка 1.1. Рискове, свързани с финансовото състояние на Емитента

Точка 1.1.1. Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди

Недостигът на парични средства на разположение може да затрудни разпределението на дивидента за съответната година. Възможна причина за недостиг на парични средства за разпределяне на дивидент навреме могат да бъдат ползваните от Дружеството банкови заеми за финансиране на неговата дейност. Следователно Съветът на директорите носи отговорността за прецизното управление на входящите и изходящите парични потоци в Дружеството, така че то да разполага с достатъчни парични средства за изплащане дължимия дивидент. Значимостта на този рисков фактор може да бъде определена като висока.

Точка 1.1.2. Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти.

Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти носи риск за Дружеството, доколкото инвестиционният му портфейл се преоценява текущо всяка година, като основен използван метод е методът на пазарните аналози. В този смисъл, спад в общите ценови нива на недвижимите имоти, и в частност земеделски земи, би довел до отрицателна преоценка и в стойността на имотите, притежавани от Дружеството. Това носи риск за финансовото състояние на Дружеството, доколкото намалението в справедливата стойност на притежаваните от него имоти, както е определена от независим оценител, намира отражение под формата на разход в годишния отчет за всеобхватния доход на Дружеството. Евентуален значим спад на цените на инвестиционните имоти в портфейла на Емитента би довело до реализиране на значителна загуба, което ще се отрази негативно и на размера на общия собствен капитал на Дружеството. По тази причина значимостта на този риск следва да бъде определена като висока.

Точка 1.1.3. Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност Дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от клиентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си. От своя страна, ефектът от подобно събитие би бил негативен за ликвидната позиция на самото Дружество. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта редовно се прави преглед по клиенти, както и на получените постъпления, като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията от клиентите. За да контролира риска, Дружеството следи за незабавно плащане на нововъзникнали задължения. Поради това, значимостта на този риск би могла да бъде определена като средна.

Точка 1.1.4. Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия

Бъдещото развитие на Дружеството зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Емитента. В сферата на инвестициите в недвижими имоти стратегията на Дружеството се определя от елементи, включващи, неизчерпателно, тип на имота, географско разположение, избор на покупка или строителство, финансиране на инвестициите със собствени или с привлечени средства. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. Емитентът се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в управленската политика. Значимостта на този риск би могла да бъде определена като средна.

Точка 1.1.5. Рискове, свързани с привличането и задържането на квалифицирани кадри

За постигане на инвестиционните цели на Емитента от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на СД и на ключови служители. Емитентът има силно ограничен на брой персонал. Значимостта на този риск би могла да бъде определена като средна.

Точка 1.2. Рискове, свързани със стопанската дейност на Емитента и с отрасъла

Точка 1.2.1. Намаление на равнището на наемите

Намаление на средните нива на рентата в страната може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на компанията. Намаляването на пазарните нива на рентите ще повлияе негативно върху приходите на Дружеството. По тази причина значимостта на този риск следва да бъде определена като висока.

Точка 1.2.2. Ниска ликвидност на инвестициите в недвижими имоти

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност, имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това ще бъдат ограничени възможностите на Дружеството да извършва бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на промени в икономическите и други условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване. Предвид факта, че съществува риск Дружеството да бъде изправено пред необходимостта да продава в кратки срокове имоти от портфейла си, за да посрещне свои ликвидни нужди, значимостта на риска, породен от ниската ликвидност на недвижимите имоти, следва да бъде определена като висока.

Точка 1.2.3. Повишена конкуренция

Значителното раздвижване на българския пазар на недвижими имоти през последните години предизвиква повишаване на конкуренцията и съответно оказва натиск върху нивата на рента. Значимостта на този риск би могла да бъде определена като висока.

Точка 1.2.4. Рискове при отдаването под наем

Дружеството може да бъде подложено на риск от недостатъчна степен на отдаване под аренда на притежаваните от него недвижими имоти, забава при отдаването под аренда или отдаването им при по-малко изгодни условия от първоначално предвижданите. Това, от своя страна, ще има негативен ефект върху приходите, генерирани от Дружеството, а оттам – и на цялостната му рентабилност. Причина за това могат да са както влошената обща пазарна обстановка, която да влияе негативно на бизнес активността, така и фактори, които са специфични за конкретен географски регион, в който Дружеството оперира (като конкуренцията на местно ниво например). Затова значимостта на този риск може да бъде определена като висока.

Точка 1.2.5. Риск, свързан с бъдещо използване на дългово финансиране

Възможно е Емитентът да финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг под формата на кредити или облигации. Това може да изложи Дружеството на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденди. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

Точка 1.2.6. Други рискове, свързани с дейността на Дружеството

1.2.6.1. Риск от продажба на инвестиционни имоти под пазарната цена

Съществува риск от продажба на недвижими имоти на Емитента под пазарната им цена с цел покриване на неотложни задължения, което би накърнило интересите на акционерите в

Дружеството. Този риск произтича от факта, че недвижимите имоти са нисколиквидни и в случай че трябва даден имот да бъде продаден бързо, съществува несигурност по отношение на търсенето на конкретния вид имоти и риск цената, на която се реализира продажбата, да се отклонява от пазарната в неблагоприятна посока. Затова значимостта на този рисков фактор може да бъде определена като висока.

1.2.6.2. Риск, свързан с управленската политика на компанията

Бъдещото развитие на Емитента зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. Дружеството се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, включително процедури и комуникация между управленските и оперативните звена, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в управленската политика. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

1.2.6.3. Риск, свързан със зависимост от ключови служители

За постигането на инвестиционните цели на Дружеството от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на Съвета на директорите, които определят и ръководят оперативната и инвестиционната политика на Дружеството. Предвид малкия брой персонал, който Емитентът поддържа, усилията на мениджърския екип са от съществено значение за развитието на Дружеството и за постигане на поставените стратегически цели. Напускането на някой от членовете на управленския екип може в краткосрочен план да окаже негативно влияние върху дейността на Дружеството. Значимостта на този риск би могла да бъде определена като средна, предвид че негативните ефекти ще се проявят само в краткосрочен план, а Съветът на директорите и Общото събрание на акционерите разполагат с механизми за избор на нови ключови служители с подходящите компетенции и опит.

1.2.6.4. Риск, свързан с финансиране на инвестициите в недвижими имоти

Успехът на Дружеството зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури финансиране навреме и при приемливи параметри. В тази връзка Дружеството ще планира своевременно своите инвестиции и необходимите за финансирането им парични средства, което обаче не гарантира, че изгодни инвестиционни възможности няма да бъдат пропуснати, поради възможен недостиг на финансиране. Предвид факта, че управленският екип на Дружеството внимателно планира инвестиционната активност на Емитента, значимостта на този риск би могла да бъде определена като средна.

Точка 1.3. Правен и регулаторен риск

Точка 1.3.1 Риск, произтичащ от неефективна съдебна система

Макар че българското законодателство до голяма степен е хармонизирано с правото на Европейския съюз, правната система и правораздаването в страната все още са в процес на реформиране. От гледна точка на Емитента, от съществено значение е възможността за бързото и ефективно разрешаване на спорове във връзка със собственост, компенсация, нарушения на договорни клаузи и др. В този контекст, Дружеството е изложено на риск, породен от това, че съдебната и административната практика в съдилищата в България все още не е изцяло уеднаквена и това се отразява на ефективността на правораздаването и способността на Дружеството успешно да защитава своите правни интереси и да търси компенсация за нанесени щети. Значимостта на този риск би могла да бъде категоризирана като средна.

Точка 1.3.2 Риск, произтичащ от промени в регулаторната рамка, отнасяща се до публични дружества

Дейността на публичните дружества в България се регулира от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

Следва да отчитаме, че ЗППЦК е изменян и допълван над 25 пъти за последните 10 години, което създава значителна несигурност за публичните дружества относно регулаторната рамка, в която те оперират, поради динамично изменящите се правни норми. Това създава риск Дружеството за определен период неволно да изпадне в неизпълнение на нормативните си задължения, както и повишава разходите, които то прави, за да осигури спазване на регулаторните изисквания. Също така, съществува риск в бъдеще законодателството, регулиращо дейността на публичните дружества, да наложи допълнителни и по-строги изисквания към публичните компании, с цел защита на акционерите, което може да доведе до по-високи разходи, свързани с изпълнението на тези изисквания (например допълнителни разходи, свързани с изискване за разкриване на информация, назначаване на допълнителен служител, който да следи за нормативното съответствие и т.н.). Значимостта на този риск следва да бъде определена като средна.

Точка 1.4. Риск във връзка с вътрешния контрол

Точка 1.4.1. Оперативен риск

Това е рискът от нелоялно или неетично поведение на служителите на Дружеството или членовете на неговия Съвет на директорите. В тази връзка недобросъвестното изпълнение или неизпълнението на договорните задължения от страна на тези лица може да окаже съществено негативно влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са лица с добра репутация, професионална квалификация и опит в сферата на дейност на Дружеството. По тази причина значимостта на този риск би могла да бъде определена като средна.

Точка 1.5. Екологични, социални и управленски рискове

Точка 1.5.1. Риск от осъществяване на сделки между Емитента и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните

Съществува риск от осъществяване на сделки между Емитента и свързаните с Дружеството лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Дружеството, тъй като могат да породят загуби или пропуснати ползи за Дружеството. До момента всички сделки, сключени между Емитента и свързаните с Дружеството лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

Точка 1.6. Систематични рискове

Точка 1.6.1. Данъчен риск

Данъците, дължими от търговските дружества в България включват корпоративен данък, местни данъци и такси, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита. От определящо значение за финансовия резултат на Емитента е запазването на текущия данъчен режим.

Няма гаранция, че законодателството, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

Точка 1.6.2. Политически риск

1.6.2.1. Индуцирани рискове в резултат на военни конфликти в региона

Стартиралата в началото на 2022 г. и продължаваща и към момента военна инвазия на Русия над Украйна предизвиква широк международен отзвук и засяга в различни аспекти страните в Европа. Дружеството няма пряка експозиция към пазарите на Украйна или Русия, но въпреки това продължаването на конфликта би могло да повлияе непряко дейността на Дружеството поради икономическия, финансов и репутационен риск за региона.

В началото на октомври 2023 г. бойци на Хамас нахлуха в Израел, като бяха взети заложници и убити хиляди израелски граждани. Започналата война на Израел с Хамас прекрати Близкоизточния процес на разведряване и увеличи риска от ескалация на конфликта в региона. Продължаването на войната увеличава риска от терористични атентати в Европа и може да повлияе непряко дейността на Дружеството поради икономическия, финансов и репутационен риск за региона.

Съществува риск от продължаващо влошаване на икономическата ситуация в България и навлизане в рецесия в резултат на глобалната икономическа криза, породена от войната в Украйна и предизвиканата от нея несигурност в доставките и повишаване на цените на енергийните носители. Значимостта на този риск е висока.

1.6.2.2. Политическа нестабилност в резултат на невъзможност да бъде създадено устойчиво парламентарно мнозинство и правителство

Съществува риск да продължи тенденцията за предсрочни парламентарни избори в резултат на невъзможност да бъде постигнат консенсус между достатъчен брой политически партии за формиране на устойчиво мнозинство в Парламента и съставяне на редовно правителство. Този риск би довел до ограничена способност за предприемане на действия по отношение на последствията от регионални военни конфликти (вж. Точка 1.6.2.1) поради ограничените правомощия на действащи служебни кабинети. Значимостта на този риск е висока.

Точка 1.6.3. Макроикономически риск

Това е рискът от макроикономически сътресения, които се измерват с реализирания икономически растеж, увеличаване/намаляване на производителността и доходите на населението и др.

Положителните/негативните тенденции в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката. Значимостта на този риск може да бъде определена като висока.

Точка 1.6.4. Инфлационен риск

Това е рискът от намаление на покупателната сила и обезценка на местната валута. Рискът от повишаване на инфлацията за Дружеството, от една страна, е в посока на повишение на оперативните му разходи, което, ако не е компенсирано от повишение на приходите, ще доведе до влошаване рентабилността на Дружеството. От друга страна, растящата инфлация може да доведе до повишение на рентата и пазарната стойност на имотите в портфейла. Отвореността на българската икономика към чуждестранни стоки и енергийни източници и фиксирания курс на лева към еврото поражда риск от внос на инфлация. Към настоящия момент има индикации за нормализиране на инфлацията и очакване тази тенденция да се запази поне в краткосрочен план. Значимостта на този риск може да бъде определена като висока.

Точка 1.6.5. Валутен риск

Валутният риск произтича от промяна на курса на лева спрямо чуждестранни валути, в които стопанските субекти осъществяват своя бизнес. Българският лев е обвързан с еврото в

съотношение 1.95583 лева за 1 евро в условията на валутен борд. Колебанията на валутните курсове променя (подобрява или влошава) реализирания обем на планираните парични потоци, деноминирани в местна валута, което води до изменения в реализирания финансов резултат. Запазване на системата на валутен съвет и след присъединяването към ЕС, заедно с нарастването на международните валутни резерви, реално минимизират валутния риск.

Дружеството не е изложено на въздействието на пряк валутен риск, тъй като не поддържа открити позиции във валути, различни от български лев. Въпреки това, изменения на валутните курсове на основните чуждестранни валути могат да имат неблагоприятно косвено влияние върху доходността на Дружеството. Това влияние се изразява в покачване на цените на материалите, енергийни ресурси и други, които първоначално се предлагат в различна от еврото валута. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

Точка 1.6.6. Лихвен риск

Лихвеният риск представлява потенциалният негативен ефект върху печалбата на Дружеството от покачване на пазарните лихвени проценти. Предвид характера на дейността и възможността Емитентът да финансира част от инвестициите си с привлечен заемен капитал, който, ако бъде с плаващ лихвен процент, ще зависи от пазарната среда. При покачване на лихвените равнища, Емитентът ще генерира повече разходи за лихви, което ще се отрази негативно върху печалбата на Дружеството. При нужда, този риск може да бъде управляван чрез използването на хеджиращи финансови инструменти като лихвен суап. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

Точка 1.6.7. Риск, свързан с безработицата

Рискът, свързан с безработицата, е свързан с намаляване на реалната покупателна сила на част от икономическите субекти (по този начин и на реалното съвкупно търсене в икономиката), в резултат на спада при търсенето на труд. Повишената безработица води до намаляване на търсенето, което, от своя страна, има негативен ефект върху деловите субекти и по този начин оказва натиск върху тяхната платежоспособност и това намира отражение върху деловите им отношения с Емитента. Спадът на търсенето на трудови ресурси на пазара може да е в резултат на структурни промени в икономиката, поради навлизането на икономическия цикъл в кризисна фаза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и др. Коефициентът на безработица регистрира постоянно подобряване през последните няколко години, като намалява до 4.2% в края на 2019 г. Тази тенденция е прекъсната през 2020 г., когато по данни на НСИ коефициентът се покачва до 5.1%, а през 2021 г. отново леко се покачва и достига 5.3%. От началото на 2022 г. коефициентът на безработица намалява, като към края на четвъртото тримесечие на 2022 г. по данни на НСИ е 3.9%. При условие, че поради различни обстоятелства, включително пандемията от COVID-19 (и подварианта Омикрон), безработицата отново започне да расте, това би се отразило негативно на Дружеството. Все пак, според данни на НСИ за 2023 г. безработицата се покачва минимално до 4.3% като стои на същото ниво до края на второто тримесечие на 2024г. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

Точка 1.6.8. Риск от забавен икономически растеж

Взаимодействието между икономическия растеж и външната задлъжнялост на страната оказват пряко влияние върху формирането и изменението на пазарните условия и инвестиционния климат. Официалните статистически данни показват реален растеж на брутния вътрешен продукт („БВП“) и на БВП на глава от населението.

След въвеждането на системата на Валутен борд през 1997 г. България постига макроикономическа стабилност и добри показатели за икономическо развитие. От друга страна, неблагоприятното обръщане на световния и в частност на европейския икономически цикъл е предпоставка за потенциално задържане на ръста на икономиката.

Едно забавяне на икономиката на Европейския съюз и България или всяка друга несигурност по отношение на икономическото развитие могат да направят потребителите и бизнес организациите предпазливи и това да се отрази на желанието и възможностите им да използват услугите на Дружеството.

Очакванията на повечето анализатори са за забавяне на ръста и дори свиване на икономиките на развитите западноевропейски страни, като очакванията са този процес да достигне, макар и със забавяне и в смекчен вариант, и България. Забавянето на икономическия ръст и свързаните с това ограничения на разходите от страна на частните компании и недостатъчното им компенсиране с антициклични мерки от страна на националните и наднационални правителствени органи може да се отрази негативно върху приходите и рентабилността на Емитента. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

Точка 1.6.9. Кредитен риск за държавата

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на България. Нисък кредитен рейтинг на страната може да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия за финансиране на търговските дружества, в това число и на Емитента.

Дългосрочният кредитен рейтинг на България (източник: МФ) в чуждестранна и местна валута по скалата на Standard & Poor's е BBB. За последно, на 29.11.2019 г. рейтингът бе повишен от BBB- на BBB, а на 29.05.2020 г. перспективата от положителна бе променена на стабилна. На 24.05.2024 г. агенцията Standard & Poor's потвърди настоящия кредитен рейтинг и перспектива.

На 03.02.2023г. рейтинговата агенция Moody's потвърди кредитния рейтинг на Република България на Baa1 със стабилна перспектива за дългосрочните държавни ценни книжа. (последното повишение бе на 09.10.2020г, когато агенцията повиши кредитния рейтинг от Baa2 с положителна перспектива на Baa1).

Според скалата на Fitch, дългосрочният кредитен рейтинг на България в чуждестранна валута е BBB с положителна перспектива (за последно рейтингът бе повишен през декември 2017 г. с една степен, а през февруари 2021 г. бе повишена и перспективата – от стабилна на положителна). На 18.10.2024 г. агенцията Fitch потвърди настоящия кредитен рейтинг и перспектива.

Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

Точка 1.6.10. Риск от катастрофични събития и други форсмажорни обстоятелства

Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от други изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура, възникнали в резултат на военни действия, гражданско неподчинение, епидемии, природни бедствия и други форсмажорни обстоятелства, които могат да затруднят или предотвратят осъществяването целите на Дружеството. Предвид трудността за предвиждане на подобни събития, Дружеството ще се старее да застрахова инвестиционните си имоти по оптимален като цена-покритие начин. Войната в Украйна е възможно да повлияе върху интереса към предлагането и/или да забави изпълнението на корпоративната стратегия на Емитента. В тази връзка следва да се отбележи, че Емитентът няма твърдо поети ангажименти за осъществяване на инвестициите. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

РАЗДЕЛ 2. РИСКОВИ ФАКТОРИ ХАРАКТЕРНИ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Точка 2.1. Рискове, свързани с естеството на ценните книжа

Точка 2.1.1. Ценови риск

След допускането до регулиран пазар, цената на акциите на Емитента ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на акции на борсата, от финансовите резултати на

Дружеството, от оповестените новини и събития. Вследствие на тези фактори цената на акциите може да нараства или намалява. Рискът за акционерите на Емитента се изразява във възможността за реализиране на загуби вследствие на колебанията в цените на акциите. Тези колебания могат да бъдат резки и дългосрочни.

Цените на борсово търгуваните акции като цяло се влияят от политическата обстановка в страната и региона, промените в провежданата икономическа политика на правителството, промените в законодателството и инвестиционния климат. Акциите на Емитента също биха могли да променят пазарната си цена в резултат на въздействието на тези фактори.

Дружеството не би могло и не гарантира, че цената на предлаганите от него обикновени акции ще се повиши във времето. Емитента няма да осъществява обратно изкупуване на ценните книжа с цел запазване или повишаване на текущите пазарни цени. По тази причина значимостта на този рисков фактор може да бъде определена като висока.

Точка 2.1.2. Риск, свързан с българския пазар на ценни книжа

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на другите регулаторни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на пазара на акциите. Значимостта на този фактор може да бъде определена като висока.

Точка 2.1.3. Ликвиден риск

Ликвидният риск за инвеститорите се изразява в несигурността за наличието на активно пазарно търсене на акциите на Емитента през определен период от време. При липса на активна търговия и слаб интерес към акциите на Дружеството, цената им може да се понижи, а акционерите да реализират загуби. Инвеститорите следва да имат предвид, че в даден момент при липса на адекватно пазарно търсене могат да не успеят да продадат всички или част от акциите си на желаната от тях цена. Нивото на ликвидност на акциите на Дружеството зависи както от тяхната атрактивност, така и от общото състояние на капиталовия пазар в страната. Значимостта на този фактор може да бъде определена като висока.

Точка 2.1.4. Валутен риск

Валутният риск, който носят акциите на Емитента, произтича от това, че те са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат. Евентуално обезценяване на лева би довело до намаляване на доходността от инвестирането в акции на Дружеството. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на акциите. Фактът, че българският лев законово е фиксиран към еврото, премахва до голяма степен валутния риск и обуславя движение на лева спрямо останалите международни валути, подчинено изцяло на поведението на общата европейска валута. В този смисъл, валутният риск би могъл да бъде определен като нисък за инвеститори, чиято базова валута е български лев или евро, и висок за инвеститори, чиято базова валута е различна от тези две.

При отчитането на този риск, следва да бъде взето под внимание намерението на България за присъединяване към европейски валутен механизъм, като стъпка за приемане на еврото като

национална валута в България. Този механизъм предполага преминаване от фиксиран курс към контролирано плаващ курс на лева към еврото, което в значителна степен елиминира факторите, водещи до редуциран валутен риск. Значимостта на този рисков фактор може да бъде определена като средна.

Точка 2.1.5. Риск за цената, породен от значителни сделки с акции на Емитента

Ако значителен брой от акциите се предложат за продажба, борсовата цена на акциите може да се понижи. Такива продажби могат също да изправят Емитента пред затруднения да издава нови акции в бъдеще, когато и на каквато цена Дружеството смята за подходяща. По тази причина значимостта на този рисков фактор може да бъде определена като висока.

Точка 2.1.6. Риск от разводняване при бъдещо финансиране чрез издаване на акции

Емитента може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съгласно българското законодателство, Дружеството е длъжно да предложи тези обикновени акции на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от новите акции, съответстващи на дела им в капитала преди увеличението. Независимо от това, настоящите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции, което ще доведе до „разводняване“ на текущото им участие в Емитента, т.е. техният дял в Дружеството ще се намали. Значимостта на този риск също би могла да бъде определена като висока.

Точка 2.1.7. Липса на гаранция за изплащане на дивиденди

Изплащането на дивидент зависи от финансовото състояние на Дружеството, съответно от реализирането на положителен финансов резултат от дейността. Не съществуват гаранции, че Дружеството ще постига достатъчен положителен резултат в бъдеще, за да разпределя дивидент. Значимостта на този риск също би могла да бъде определена като висока.

Точка 2.1.8. Инфлационен риск

Проявлението на инфлационния риск за акционерите на Дружеството би настъпило в случаите, когато доходите от акциите (повишение в цената и/или получени дивиденди) са по-малки от инфлацията за периода на инвестиране. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите.

Въпреки че в дългосрочен план доходността от акции обичайно изпреварва инфлационните процеси в България и в други страни с развита пазарна икономика, няма гаранции за инвеститорите в акции на Дружеството, че тяхната инвестиция ще представлява реална защита срещу инфлацията. Значимостта на този риск може да бъде определена като висока.

Точка 2.1.9. Риск от волатилност на цената на акциите

Съществува риск от резки движения в цените на акциите на Дружеството. Те могат да бъдат породени както от фундаментални фактори, характерни за самия Емитент (напр. публикуване на финансови резултати, корпоративни събития като смяна на собствеността и др.), така и външни фактори извън контрола на Емитента, случващи се на местния и международните финансови пазари (напр. срив на търговските системи, компютърни грешки, пресъхване на ликвидността на пазарите и др.). Волатилността, породена от резките движения в цените на акциите, може да доведе до съществени загуби за инвеститорите в тях. Значимостта на този риск може да бъде определена като висока.

Точка 2.1.10. Риск от промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа
Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, реализираните капиталови печалби от продажбата на ценни книжа на публични дружества на регулиран пазар в България не подлежат

на облагане с данък. Съществува риск този данъчен режим по отношение на облагане доходите от операции с ценни книжа да бъде променен в бъдеще, което би довело до нарастване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби от търговия с акциите на Дружеството. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

Точка 2.2. Рискове, свързани с публичното предлагане и/или допускането на ценни книжа до търгуване на регулиран пазар

Точка 2.2.1. Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане на ценни книжа

В случай на неуспешно осъществяване на публичното предлагане на ценни книжа, Емитентът няма да може да осъществи посочената цел на настоящото увеличение, а именно – да инвестира в нов инвестиционен имот. В този случай, Емитентът ще продължи дейността си съгласно наличните финансови ресурси и съответно ще адаптира стратегията си. Доколкото осъществяването на този риск е свързано пряко с отсъствие на нови акционери в Емитента, този риск е относим единствено към съществуващите акционери на Емитента. Същевременно, ограничаването на възможностите за реализиране на стратегията на Емитента може да има краткосрочен негативен ефект върху него, тъй като би ограничила очакваните бъдещи постъпления от дейността. Значимостта на този фактор за съществуващите акционери може да се определи като висока.

РАЗДЕЛ 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН

Точка 1.1. Лица, отговарящи за информацията в Проспекта, изготвен като единен документ

Членовете на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД, със служебен адрес на всяко от лицата - гр.София, район Триадница ул. Алабин №36, ет.4, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект, съответно за цялата информация в него. Съставителят на годишните индивидуалните финансови отчети на Емитента за 2021 г., 2022 г., и 2023г. и на междинния индивидуален финансов отчет към 30.09.2024 г., със служебен адрес на всяко от лицата - гр.София, район Триадница ул. Алабин №36, ет.4, отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети. Регистрираният одитор на Дружеството за 2021г. , 2022 г. и 2023 г.. – „Бул Одит“ ООД, със седалище и адрес на управление Област: гр. София, Студентски град, ул. Акад. Николай Стоянов № 13 А, отговарят за заверката на одитираните от тях финансови отчети.

Отговорни за изготвянето и информацията в настоящия Проспект, изготвен като единен документ съгласно Приложение 1 и Приложение 11 на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 (Проспекта,) са:

- Мартин Радосветов Петров – изпълнителен директор на ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД
- Валентин Георгиев Стоилов – изпълнителен директор на „Риъл Булленд“ АД
- Мария Кирилова Николова – съставител на индивидуалните финансови отчети на „Риъл Булленд“ АД за 2021 г. , 2022 г. и 2023г. и междинния финансов отчет за първото деветмесечие на 2024г.

Горепосочените лица, отговарящи за изготвянето и информацията в Проспекта в съответствие с изискванията на Приложение 1 и Приложение 11 от Делегиран регламент (ЕС) 2019/980, с подписа си в края на настоящия документ декларират, че доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в Проспекта, съответства на фактите и че в Проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.

Точка 1.2. Декларация от лицата, отговарящи за Проспекта, изготвен като единен документ

Посочените по-горе лица, отговорни за изготвянето и информацията в Проспекта, с полагане на подписите си на последната страница на настоящия Проспект декларират, че след като са положили всички разумни грижи да се уверят, че случаят е такъв, информацията, съдържаща се в проспекта, дотолкова, доколкото им е известно, е в съответствие с фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейното значение.

Точка 1.3. Декларации и доклади на експерти

В настоящия Проспект не е използван запис или доклад, за който се приема, че е написан от някое лице като експерт, освен докладите на одиторите на Емитента и извършените оценки от независими оценители на инвестиционните имоти, притежавани от Емитента.

Одиторите на Дружеството, заверил годишните индивидуални финансови отчети на Емитента за 2021, 2022 и 2023 г., не притежават значителен икономически интерес, свързан с Емитента.

Одиторският доклад на независимия одитор на индивидуалните финансови отчети на емитента е изготвен в изпълнение на изискванията на Закона за счетоводството.

Независимите оценители, извършили оценката на инвестиционните имоти на „Риъл Булленд“ АД, са Консултантска къща „Амрита“ ООД, ЕИК 130565483, със седалище и адрес на управление София 1407, кв. Лозенец, ул. Хенрих Ибсен № 15, притежава сертификат № 901700064 (18.05.2017 г.) от Камарата на независимите оценители в България (КНОБ) за оценителска правоспособност за оценки на машини и съоръжения, финансови активи и финансови институции, търговски предприятия и вземания, права на интелектуалната и индустриалната собственост, недвижими имоти, земеделски земи и трайни насаждения, други активи. Оценителите, извършили оценката са:

- Инж. Виолета Андреева, със служебен адрес: 1407 София, ул. Хенрик Ибсен 15, офис сграда Сребърна, притежаваща сертификат № 810100134 (09.05.2011 г.) от КНОБ, с оценителска правоспособност за оценка на земеделски земи и трайни насаждения и сертификат № 100100989 (14.12.2009 г.) с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти.
- Инж. Магдалина Карастоянова, със служебен адрес: ул. Хенрик Ибсен 15, офис сграда Сребърна, притежаваща сертификат № 810100135 (09.05.2011 г.) от КНОБ, с оценителска правоспособност за оценка на земеделски земи и трайни насаждения и сертификат № 100100986 (14.12.2009 г.) с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти.

Независимите оценители на притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти извършили оценката към 31.12.2023 г., въз основа на която е определена справедливата стойност на тези инвестиционни имоти в одитираните годишни финансови отчети на Дружеството към 31.12.2023 г., инж. Виолета Андреева и инж. Магдалина Карастоянова, не притежават значителен икономически интерес, свързан с Емитента. Консултантска къща „Амрита“ ООД не притежава значителен икономически интерес, свързан с Емитента.

Няма декларация или доклад, които да са изготвени по искане на Емитента за целите на настоящия Проспект.

Точка 1.4. Използвана информация от трети страни

Източниците на информацията, която е получена от трети страни, са следните: Българска народна банка, Европейска централна банка, Федерален резерв на САЩ, Евростат, Агенция по вписванията към министъра на правосъдието на Република България, Интернет сайт tradingeconomics.com, извършени оценки на недвижимите имоти на емитента от Консултантска къща „Амрита“ ООД.

Емитентът потвърждава, че информацията, която е получена от трети страни, е била възпроизведена точно 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.

Точка 1.5 Декларация по Регламент (ЕС) 2017/1129

Настоящият Проспект е одобрен от Комисията за финансов надзор в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129.

Комисията за финансов надзор одобрява настоящия Проспект, единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност.

Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента или ценните книжа, предмет на настоящия Проспект. Инвеститорите трябва сами да преценят целесъобразността на инвестицията в ценните книжа.

РАЗДЕЛ 2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

Точка 2.1. Данни за одиторите на емитента

Годишните индивидуални отчети на „Риъл Булленд“ АД за 2021г., 2022г. и 2023г. са заверени от „Бул Одит“ ООД, специализирано одиторско дружество с ЕИК 121448965, със седалище и адрес на управление: гр. София, Студентски град, ул. Акад. Николай Стоянов № 13 А, представлявано от Стоян Димитров Стоянов и Снежана Александрова Башева. Ключовият одитор, отговорен и извършил одита на годишните индивидуални финансови отчети за 2021г., 2022г. и 2023г. е Снежана Александрова Башева, дипломиран експерт-счетоводител, с рег. № 0507 в ИДЕС.

Одиторско дружество „Бул Одит“ ООД с рег. № 023 в ИДЕС и Снежана Башева с рег. № 0507, са членове на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), който е професионалният орган на дипломираните експерт-счетоводители в Република България.

Точка 2.2. Причини за напускане, отстраняване или промяна на одитори

Дружеството провежда задължително избор на одиторско предприятие за външен одит не по-рядко от веднъж на три години, следвайки насоките за добро корпоративно управление, като оценява подадените оферти на база опит и репутация на одитора, както и ценови параметри на подадената оферта. Дружеството не е извършвало смяна на одитор през 2021, 2022 и 2023 година.

РАЗДЕЛ 3. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Информацията е представена в Част Първа.

РАЗДЕЛ 4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

Точка 4.1. Фирма и търговско наименование

Емитент на ценните книжа е „Риъл Булленд“ АД.

Точка 4.2. Място на регистрация, регистрационен номер и идентификационен код

Дружеството е вписано в ТРПЮЛНЦ под ЕИК: 202442058, с Идентификационен код на правен субект: 5299003CB8BB7MD5Y566.

Точка 4.3. Дата на учредяване, продължителност на съществуване

Дружеството е учредено на 07.02.2013 г., вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 202442058 и не е ограничено със срок.

Точка 4.4. Седалище, правна форма, законодателство, адрес и контакти

Дружеството е със седалище и адрес на управление гр.София, район Триадица ул. Алабин №36, ет.4., тел. : +359 888 906 450, e-mail: office@realbulland.eu. Уебсайтът на емитента е <http://www.realbulland.eu>.

Инвеститорите следва да отчитат, че всяка информация на уебсайта на Емитента не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена чрез препратка в проспекта. Дружеството е учредено и функционира по българско право.

РАЗДЕЛ 5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

Точка 5.1. Основни дейности

Точка 5.1.1. Описание и ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите на емитента и неговите основни дейности

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

Дружеството извършва своята оперативна дейност на територията на Република България при спазване на следната инвестиционна стратегия и цели:

- Дългосрочно инвестиране на набраните средства в земеделска земя, която се използва за земеделско производство;
- Окръпняване 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.

Точка 5.1.2. Информация за значителните нови продукти и/или услуги

Дружеството не е въвеждало и не възнамерява да въвежда нови продукти и/или услуги в дейността си.

Точка 5.2. Основни пазари

Дружеството оперира изключително на българския пазар за недвижими имоти.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти притежавани от Дружеството към 30.09.2024г. е в размер на 8 992 хил. лв. (към 31.12.2023 г. е 7 791 хил. лв).

Таблица 1: Придобити инвестиционни имоти през периода от 2021 до 30.09.2024г.

2024						
Месец	Област	Община	Местоположение	Площ (дка)	Покупна Цена (хил.лв.)	Цена (лв./дка)
January	Сливен	Нова Загора	Новоселец	6.653	17	2 549.03
	Ямбол	Болярово	Денница	97.011	221	2 280.75
May	Ямбол	Болярово	Малко Шарково	3.000	6	1 909.74
	Ямбол	Болярово	Воден	22.996	44	1 909.74
	Ямбол	Болярово	Голямо Крушево	75.696	165	2 179.05
	Ямбол	Болярово	Попово	12.800	31	2 414.15
	Ямбол	Болярово	Попово	31.495	76	2 399.26
June	Ямбол	Болярово	Воден	53.996	110	2 028.08
	Ямбол	Болярово	Ружица	18.389	37	2 036.79
	Ямбол	Болярово	Ружица	25.760	53	2 076.74
	Ямбол	Елхово	Борисово	79.910	183	2 287.94
	Ямбол	Болярово	Денница	17.932	42	2 326.81
	Ямбол	Болярово	Голямо Крушево	12.308	23	1 876.74
	Ямбол	Болярово	Попово	30.626	73	2 392.41
	Ямбол	Елхово	Жребино	41.997	99	2 355.26
July	Сливен	Нова Загора	Новоселец	11.086	21	1 882.50

Както е видно от горната таблица, дружеството е продължило през 2024 година стратегията си за придобиване на земеделски земи в два региона – Сливен и Ямбол.

2023						
Месец	Област	Община	Местоположение	Площ (дка)	Покупна Цена (хил.лв.)	Цена (лв./дка)
Януари	-	-	-	-	-	-
Февруари	-	-	-	-	-	-
Март	-	-	-	-	-	-
Април	-	-	-	-	-	-
Май	Сливен	Сливен	с. Трапоклово	24.996	104	2 587.52
	Сливен	Сливен	с. Горно Александрово	15.197		2 587.52
Юни	-	-	-	-	-	-
Юли	-	-	-	-	-	-
Август	Ямбол	Болярово	с. Голямо Крушево	21.998	45	2 045.64
Септември	Ямбол	Елхово	с. Кирилово	51.462	132	2 565.00
Октомври	-	-	-	-	-	-
Ноември	-	-	-	-	-	-
Декември	-	-	-	-	-	-

Както е видно от горната таблица, дружеството през 2023 година е следвало стратегия за придобиване на земеделски земи в два региона – Сливен и Ямбол.

2022							2021						
Месец	Област	Община	Местоположение	Площ	Покупна Цена (хил. лв.)	Цена лв./дка	Месец	Област	Община	Местоположение	Площ	Покупна Цена (хил. лв.)	Цена лв./дка
Януари	Ямбол	Болярово	с. Попово	18.999	25	1315.86	Януари	-	-	-	-	-	-
Февруари	-	-	-	-	-	-	Февруари	Ямбол	Тунджа	с. Тенево	11.8	-	-
	-	-	-	-	-	-	Ямбол	Тунджа	с. Челник	15.903	42	1516.08	-
Март	Ямбол	Стралджа	с. Първенец	21.558	114	1807.11	Март	Ямбол	Стралджа	гр. Стралджа	40.54	61	1504.69
	Ямбол	Болярово	с. Малко Шарково	41.526	-	-		-	-	-	-	-	-
Април	Ямбол	Стралджа	с. Атолово	27.246	90	1628.05	Април	-	-	-	-	-	-
	Ямбол	Стралджа	с. Воденичане	27.246	-	-		-	-	-	-	-	-
	Ямбол	Болярово	с. Малко Шарково	28.035	-	-		-	-	-	-	-	-
	Ямбол	Болярово	с. Голямо Крушево	28.035	-	-		-	-	-	-	-	-
Май	Ямбол	Елхово	с. Чернозем	18.898	90	1871.02	Май	-	-	-	-	-	-
	Ямбол	Стралджа	с. Недялско	25.205	-	-		-	-	-	-	-	-
	Ямбол	Тунджа	с. Маломир	3.999	-	-		-	-	-	-	-	-
Юни	Ямбол	Болярово	с. Стефан Караджово	51.502	199	1801.02	Юни	Ямбол	Болярово	с. Попово	14.708	37	1398.50
	Ямбол	Стралджа	с. Палаузово	58.991	-	-		Ямбол	Тунджа	с. Генерал Тошево	11.749	-	-
Юли	-	-	-	-	-	-	Юли	Ямбол	Стралджа	с. Първенец	14.41	20	1387.93
Август	-	-	-	-	-	-	Август	Ямбол	Стралджа	с. Атолово	23.996	-	-
	-	-	-	-	-	-	Ямбол	Болярово	с. Бояново	9.58	48	1429.59	-
Септември	Ямбол	Стралджа	с. Александрово	39.807	235	1930.93	Септември	Ямбол	Стралджа	с. Палаузово	16.662	175	1511.76
	Ямбол	Болярово	с. Голямо Крушево	81.896	-	-		Ямбол	Стралджа	с. Леярово	99.097	-	-
	Ямбол	Болярово	с. Оман	81.896	-	-		-	-	-	-	-	-
	Ямбол	Болярово	с. Воденичане	81.896	-	-		-	-	-	-	-	-
Октомври	Ямбол	Болярово	с. Воден	179.080	344	1920.93	Октомври	Ямбол	Болярово	с. Попово	22.199	40	1801.88
	Ямбол	Болярово	с. Горска поляна	179.080	-	-		-	-	-	-	-	-
	Ямбол	Болярово	с. Малко Шарково	179.080	-	-		-	-	-	-	-	-
	Ямбол	Болярово	с. Ружица	179.080	-	-		-	-	-	-	-	-
Ноември	Ямбол	Болярово	с. Стефан Караджово	13.159	26	1975.83	Ноември	-	-	-	-	-	-
Декември	Ямбол	Елхово	с. Мелница	261.721	523	1998.31	Декември	Ямбол	Болярово	с. Воден	9.599	11	1145.95
Общо				871.622	1646	1888.43	Общо				290.243	434	1495.30

Както е видно от горната таблица, дружеството през 2021-2022 година е фокусирало усилията си придобиване на земеделски земи само в региона на Ямбол.

Таблица 2: Балансова стойност на инвестиционните имоти притежавани от Дружеството

Балансова стойност на Инвестиционните Имоти на Дружеството									
Вид имот	Допълнителна информация	Площ (дка, кв.м)				Стойност (хил. лв.)			
		2021	2022	2023	30.09.2024	2021	2022	2023	30.09.2024
Инвестиционен имот	Земеделска земя	2750	3622	3735	4277	3576	6054	7131	8332
Земеделска земя с начин на трайно ползване	Стопански двор, ведно с дърводелска работилница и армомелка								
		278	278	278	278	52	52	52	52
Магазин	к.к. Златни Пясъци, гр. Варна, общ. Варна, обл. Варненска	50.66	50.66	50.66	50.66	522	523	521	521
Етаж от къща	с. Кранево, общ. Балчик, обл. Добрич.	80	80	80	80	57	69	80	87
Поземлен имот ведно с жилищна сграда	Еднофамилна, гр. Костинброд, общ. Костинброд, обл. София								

Както е видно от горната таблица, дружеството притежава основно инвестиционни имоти, представляващи земеделска земя, и този профил е запазен в периода 2021-2024 година.

Таблица 3. Разпределение по категория земеделска земя

Категория на земята I-X	Притежавани имоти към 30.09.2024 г.					Балансова стойност лв към 30.09.2024	Притежавани имоти към 31.12.2023 г.					Балансова стойност лв към 31.12.2023
	Имоти брой	Дка	Покупна цена лв/дка	Цена на придобиване, лв/дка	Балансова цена, лв/дка		Имоти брой	Дка	Покупна цена лв/дка	Цена на придобиване, лв/дка	Балансова цена, лв/дка	
I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II	2	8	409	422	677	5 214	2	8	409	422	592	5 214
III	90	1 022	1 569	1 627	2 070	2 125 762	71	814	1 468	1 372	1 815	1 658 308
IV	127	1 226	1 308	1 359	1 951	2 403 164	113	1 124	1 280	1 217	1 693	2 176 197
V	65	511	1 430	1 486	1 773	906 012	58	446	1 385	1 251	1 589	764 965
VI	71	613	1 433	1 487	1 845	1 130 537	65	587	1 455	1 455	1 639	1 073 416
VII	20	250	1 499	1 554	1 968	492 429	19	244	1 547	1 547	1 807	482 008
VIII	27	368	1 459	1 517	1 957	719 772	21	276	1 289	1 127	1 569	517 087
IX	13	136	1 335	1 384	1 914	259 617	11	119	1 258	1 258	1 596	221 531
X	12	143	1 542	1 604	2 012	289 226	11	117	1 477	1 141	1 838	232 569
Всичко:	428	4 277	1 434	1 489	1 943	8 331 733	371	3 735	1 332	1 383	1 909	7 131 295

Категория на земята I-X	Притежавани имоти към 31.12.2023 г.					Балансова стойност лв към 31.12.2023	Притежавани имоти към 31.12.2022 г.					Балансова стойност лв към 31.12.2022
	Имоти брой	Дка	Покупна цена лв/дка	Цена на придобиване, лв/дка	Балансова цена, лв/дка		Имоти брой	Дка	Покупна цена лв/дка	Цена на придобиване, лв/дка	Балансова цена, лв/дка	
I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II	2	8	409	422	592	5 214	2	8	409	422	592	4 558
III	71	814	1 468	1 372	1 815	1 658 308	69	783	1 374	1 425	1 786	1 398 724
IV	113	1 124	1 280	1 217	1 693	2 176 197	114	1 099	1 197	1 245	1 672	1 837 643
V	58	446	1 385	1 251	1 589	764 965	56	425	1 276	1 313	1 540	654 683
VI	65	587	1 455	1 455	1 639	1 073 416	65	587	1 403	1 455	1 639	962 005
VII	19	244	1 547	1 547	1 807	482 008	19	245	1 492	1 547	1 807	442 130
VIII	21	276	1 289	1 127	1 569	517 087	20	254	1 177	1 225	1 529	387 766
IX	11	119	1 258	1 258	1 596	221 531	11	119	1 213	1 258	1 596	189 841
X	11	117	1 477	1 141	1 838	232 569	12	102	1 259	1 311	1 725	176 925
Всичко:	371	3 735	1 332	1 383	1 909	7 131 295	368	3 622	1 297	1 345	1 672	6 054 275

Източник: Данни на емитента

Както е видно от горната таблица, дружеството притежава основно земеделски имоти, попадащи в категории III, IV, V и VI.

Таблица 4: Обобщена информация относно инвестиционните имоти за периода 2021-30.09.2024г.

	30/09/2024г.	2023г.	2022	2021	
Средна площ на имот	9.99	10.069	9.896	9.964	дка

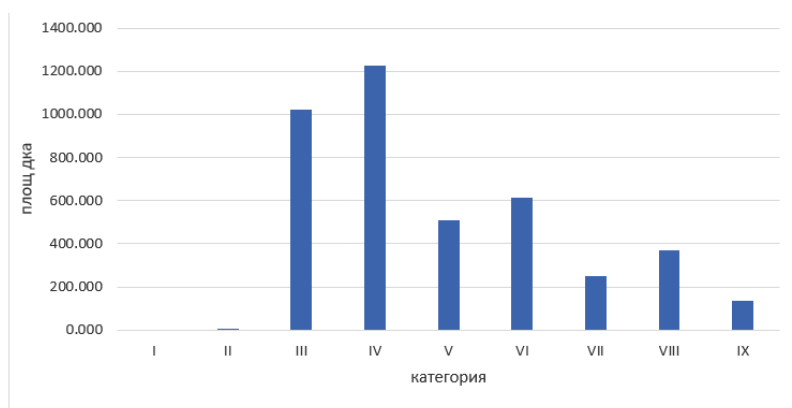
Усреднена категория на земите	5	5	5	5	(1-10) к
Средна цена на покупка	1 434	1 332	1 297	1 133	лв/дка
Средна крайна цена (вкл. разходите)	1 489	1 383	1 345	1 178	лв/дка
Средна балансова цена (след преоценка)	1 948	1 909	1 442	1 300	лв/дка

Източник: Данни на емитента

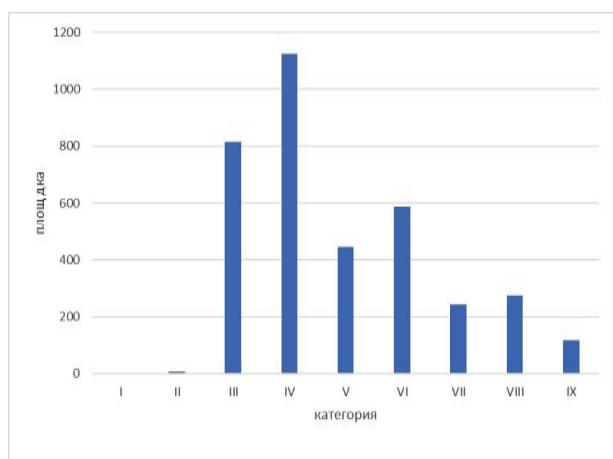
Както е видно от горната таблица, тенденцията е за увеличаване на средната площ на имотите, като средната покупна цена в лв. на дка нараства, основно поради ефекта на инфлацията върху ценните на земеделските имоти.

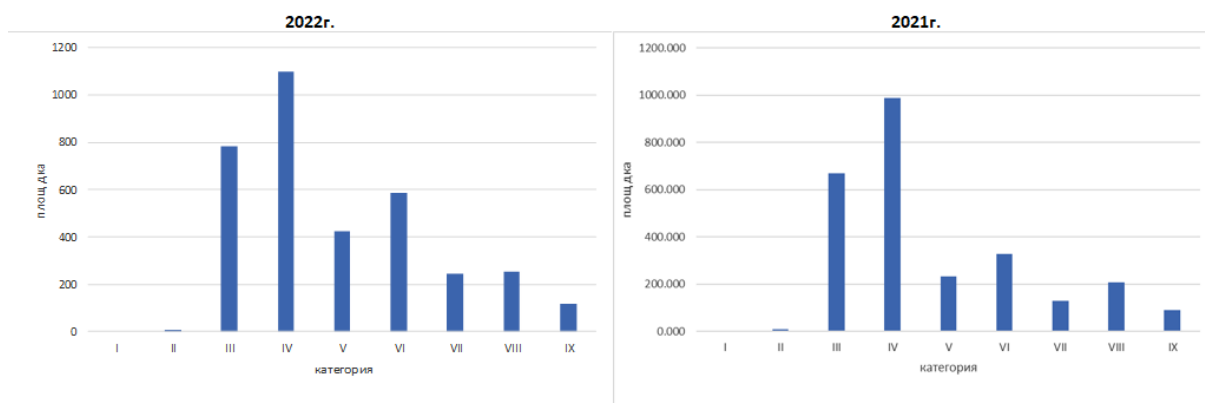
Графика 1. Разпределение на притежаваните от „Риъл Булленд“ АД земеделски земи по категории в периода 2021-2023г.

30.09.2024



21.12.2023





Видно от горните графики, няма съществена промяна в стратегията на дружеството относно профила по категория земеделски земи в портфейла на дружеството, като към датата на Проспекта структурата на портфейла е:

Област	Община	площ /дка/	% от портф.
Бургас	Бургас	29.000	0.68
Бургас	Сунгурларе	20.250	0.47
Всичко област Бургас:		49.250	1.15
Варна	Долни Чифлик	52.397	1.23
Всичко област Варна:		52.397	1.23
Габрово	Севлиево	178.886	4.18
Всичко област Габрово:		178.886	4.18
Стара Загора	Братя Даскалови	23.000	0.54
Стара Загора	Мъглиж	44.006	1.03
Стара Загора	Николаево	87.733	2.05
Стара Загора	Чирпан	11.423	0.27
Всичко област Стара Загора:		166.162	3.88
Сливен	Нова Загора	60.389	1.41
Сливен	Сливен	40.193	0.94
Всичко област Сливен:		100.582	2.35
Ямбол	Болярово	1427.341	33.37
Ямбол	Тунджа	677.630	15.84
Ямбол	Елхово	553.505	12.94
Ямбол	Стралджа	1071.317	25.05
Всичко област Ямбол:		3 729.79	87.20
ОБЩО:		4 277.070	100.00

Източник: Годишни финансови отчети на “Риъл Булленд” АД, както и междинен финансов отчет на Дружеството към 30.09.2024г.

Както е видно от горната таблица, имотите в региона на Ямбол заемат основна част от портфейла на дружеството (над 85%).

Таблица 5: Разпределение на земеделските земи по области

А) Към 31.12.2023г.

Област	Община	площ /дка/	% от портф.
Бургас	Бургас	29.000	0.78
Бургас	Сунгурларе	20.250	0.54
Всичко област Бургас:		49.250	1.32
Варна	Долни Чифлик	52.397	1.40
Всичко област Варна:		52.397	1.40
Габрово	Севлиево	178.886	4.79
Всичко област Габрово:		178.886	4.79
Стара Загора	Братя Даскалови	23.000	0.62
Стара Загора	Мъглиж	44.006	1.18
Стара Загора	Николаево	87.733	2.35
Стара Загора	Чирпан	11.423	0.31
Всичко област Стара Загора:		166.162	4.45
Сливен	Нова Загора	42.650	1.14
Сливен	Сливен	40.193	1.08
Всичко област Сливен:		82.843	2.22
Ямбол	Болярово	1025.332	27.45
Ямбол	Тунджа	677.630	18.14
Ямбол	Елхово	431.598	11.55
Ямбол	Стралджа	1071.317	28.68
Всичко област Ямбол:		3 205.880	85.82
ОБЩО:		3 735.415	100.00

Б) Към 31.12.2022г.

Област	Община	площ /дка/	% от портф.
Бургас	Бургас	29.000	0.80
Бургас	Сунгурларе	20.250	0.56
Всичко област Бургас:		49.250	1.36
Варна	Долни Чифлик	52.397	1.45
Всичко област Варна:		52.397	1.45
Габрово	Севлиево	178.886	4.94
Всичко област Габрово:		178.886	4.94
Стара Загора	Братя Даскалови	23.000	0.64
Стара Загора	Мъглиж	44.006	1.22
Стара Загора	Николаево	87.733	2.42
Стара Загора	Чирпан	11.423	0.32
Всичко област Стара Загора:		166.162	4.59
Сливен	общ.Нова Загора	42.650	1.18
Всичко област Сливен:		42.650	1.18
Ямбол	Болярово	1003.334	27.70
Ямбол	Тунджа	677.675	18.71
Ямбол	Елхово	380.136	10.50
Ямбол	Стралджа	1071.317	29.58
Всичко област Ямбол:		3 132.460	86.49
ОБЩО:		3 621.807	100.00

В) Към 31.12.2021г.

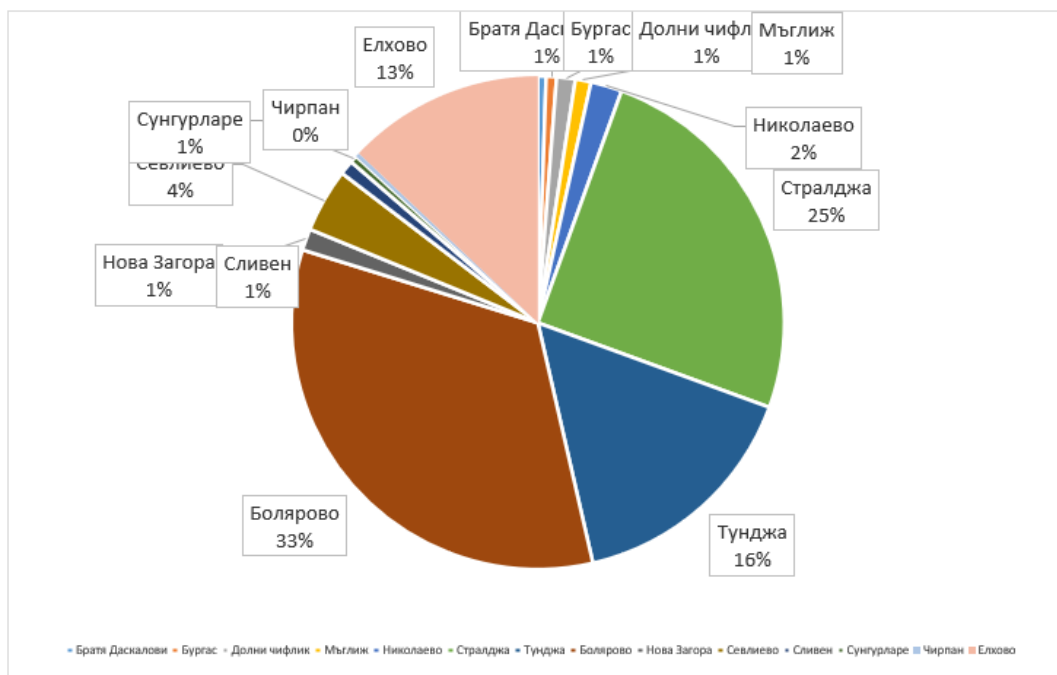
Област	Община	площ /дка/	% от портф.
Бургас	Бургас	29.000	0.80
Бургас	Сунгурларе	20.250	0.56
Всичко област Бургас:		49.250	1.36
Варна	Долни Чифлик	52.397	1.45
Всичко област Варна:		52.397	1.45
Габрово	Севлиево	178.886	4.94
Всичко област Габрово:		178.886	4.94
Стара Загора	Братя Даскалови	23.000	0.64
Стара Загора	Мъглиж	44.006	1.22
Стара Загора	Николаево	87.733	2.42
Стара Загора	Чирпан	11.423	0.32
Всичко област Стара Загора:		166.162	4.59
Сливен	общ.Нова Загора	42.650	1.18
Всичко област Сливен:		42.650	1.18
Ямбол	Болярово	1003.334	27.70
Ямбол	Тунджа	677.675	18.71
Ямбол	Елхово	380.136	10.50
Ямбол	Стралджа	1071.317	29.58
Всичко област Ямбол:		3 132.460	86.49
ОБЩО:		3 621.807	100.00

Източник: Годишни финансови отчети за 2021-2023г.

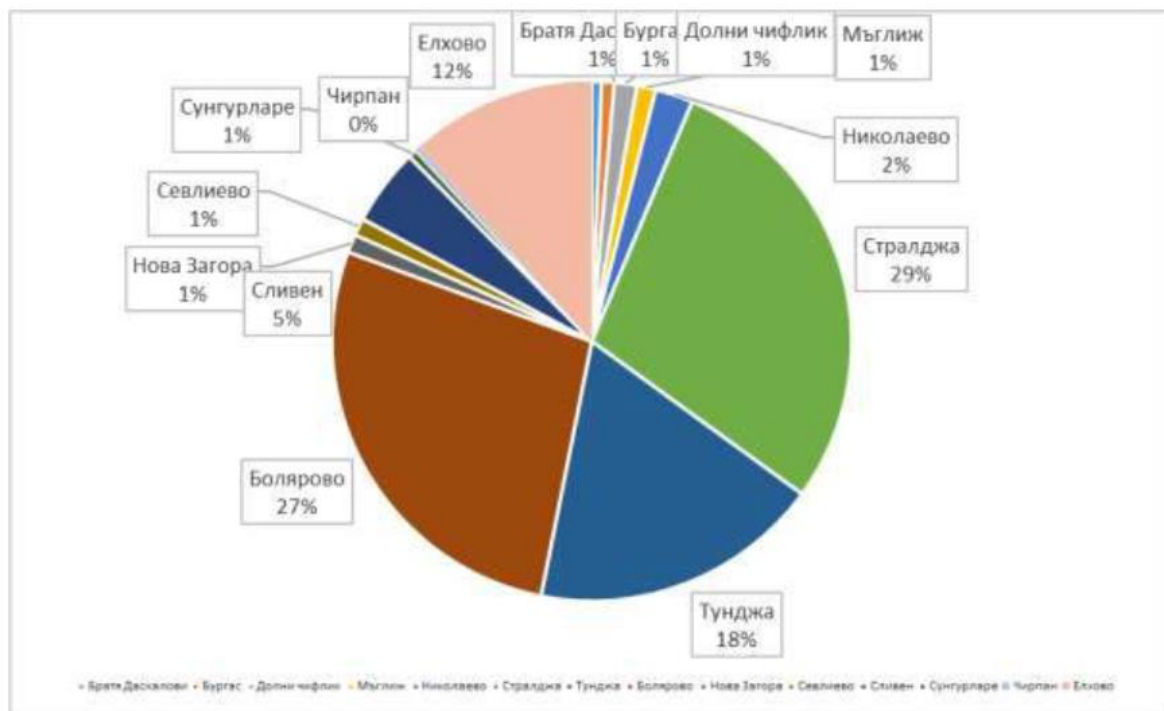
Както е видно от историческите данни, няма съществена промяна относно фокуса на дружеството върху земеделски земи основно в региона на Ямбол с диверсификация между 15%-20% върху имоти в други региони на страната.

Графика 2: Разпределение на притежаваните от „Риъл Буллленд“ АД земеделски земи по общини

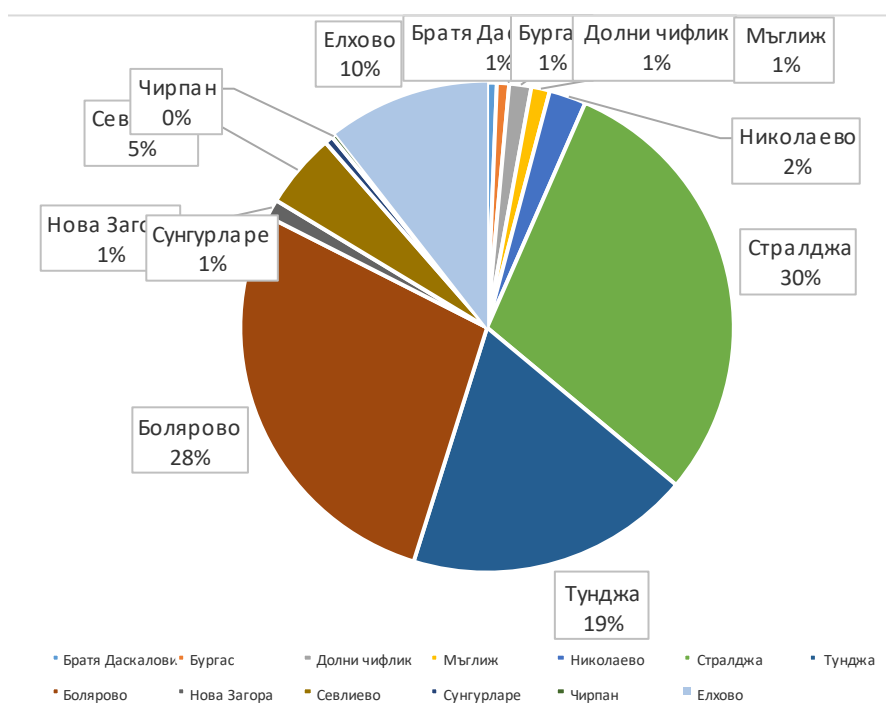
А) Към 30.09.2024г.



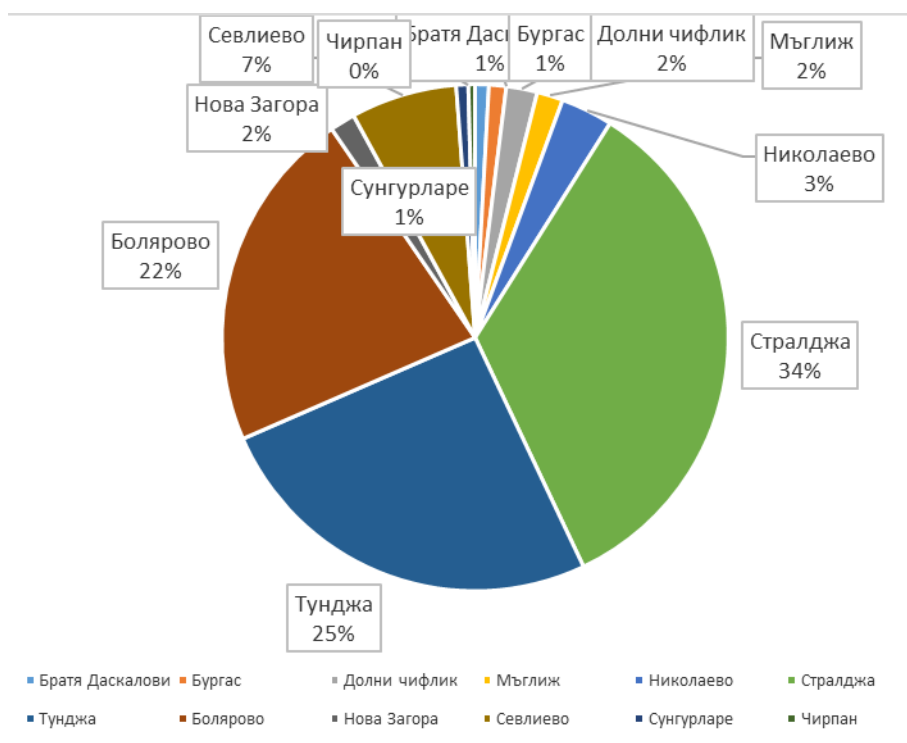
В) Към 31.12.2023г.



С) Към 2022г.



Д) Към 2021г.



Източник: Годишни финансови отчети на дружеството за периода 2021г.-2023г.

Както е видно от тези графики, историческият фокус е върху три общини – Стралджа, Тунджа и Болярово.

Инвестиции в процес на изпълнение

Към датата на настоящия Проспект Емитентът няма инвестиции, които да са в процес на изпълнение или за които да са поети твърди ангажименти за тяхното изпълнение.

Оценка на недвижимите имоти

Дружеството извършва преоценка на притежаваните от него инвестиционни имоти веднъж годишно в края на годината. Последната оценка, извършена от независим оценител, е с дата 31.12.2023 г.

Обект на оценката	Площ, дка
община Елхово	99.517
община Стралджа	485.699
община Болярово	441.851
община Тунджа	187.097
Общо 84 земеделски земи	1 214.164
община Стралджа	194.705
община Болярово	56.086
община Тунджа	39.452
Общо 28 земеделски земи	290.243
община Елхово	280.619
община Стралджа	172.807
община Болярово	414.197
община Тунджа	3.999

Общо 82 земеделски земи	871.622
община Болярово	91.200
община Братя Даскалови	23.000
община Бургас	29.000
община Долни Чифлик	52.397
община Мъглиж	44.006
община Николаево	87.733
община Стралджа	48.958
община Сунгурларе	20.250
община Тунджа	119.656
община Чирпан	11.423
Общо 84 земеделски земи	527.623
община Нова Загора	42.650
община Севлиево	178.886
община Стралджа	153.202
община Тунджа	343.417
Общо 82 земеделски земи	718.155
община Болярово	21.998
община Елхово	51.462
община Сливен	40.193
Общо 7 земеделски земи	113.653
Етаж от къща, с. Кранево, общ. Балчик, обл. Добрич	
	ЗП 80 кв.м.
Магазин, гр. Варна, кк Златни Пясъци	
	РЗП 64.74 кв.м. и право на строеж 9.04 кв.м.
Стопански двор, ведно с дърводелска работилница и армомелка	
	РЗП 278 кв.м.

Източник: Доклади за определяне на пазарна стойност, изготвен от Консултантска къща Амрита ООД

В резултат на извършените оценки е определена обща справедлива стойност на притежаваните от дружеството инвестиционни имоти от 7 790 693 лева, както е показано в таблицата по-долу.

Таблица 7: Резултати от оценката

Обект на оценката	Площ, дка	Пазарна стойност, лв.	Дата на оценката
община Елхово	99.517	191 504	31.12.2023
община Стралджа	485.699	970 915	31.12.2023
община Болярово	441.851	816 925	31.12.2023
община Тунджа	187.097	410 587	31.12.2023
Общо 84 земеделски земи	1 214.164	2 389 931	31.12.2023
община Стралджа	194.705	391 362	31.12.2023
община Болярово	56.086	102 943	31.12.2023
община Тунджа	39.452	86 578	31.12.2023
Общо 28 земеделски земи	290.243	580 883	31.12.2023
община Елхово	280.619	540 004	31.12.2023
община Стралджа	172.807	351 970	31.12.2023
община Болярово	414.197	792 508	31.12.2023
община Тунджа	3.999	8 696	31.12.2023
Общо 82 земеделски земи	871.622	1 693 178	31.12.2023
община Болярово	91.200	168 617	31.12.2023
община Братя Даскалови	23.000	30 618	31.12.2023
община Бургас	29.000	57 929	31.12.2023
община Долни Чифлик	52.397	91 875	31.12.2023
община Мъглиж	44.006	65 877	31.12.2023
община Николаево	87.733	125 546	31.12.2023
община Стралджа	48.958	98 524	31.12.2023
община Сунгурларе	20.250	26 473	31.12.2023
община Тунджа	119.656	263 205	31.12.2023
община Чирпан	11.423	16 496	31.12.2023
Общо 84 земеделски земи	527.623	945 159	31.12.2023
община Нова Загора	42.650	87 646	31.12.2023
община Севлиево	178.886	121 154	31.12.2023
община Стралджа	153.202	323 622	31.12.2023
община Тунджа	343.417	762 822	31.12.2023
Общо 82 земеделски земи	718.155	1 295 244	31.12.2023
община Болярово	21.998	39 789	31.12.2023
община Елхово	51.462	101 432	31.12.2023
община Сливен	40.193	85 678	31.12.2023
Общо 7 земеделски земи	113.653	226 898	31.12.2023
Етаж от къща, с. Кранево, общ. Балчик, обл. Добрич			
	ЗП 80 кв.м.	86 800	31.12.2023
Магазин, гр. Варна, кк Златни Пясъци			
	РЗП 64.74 кв.м. и право на строеж 9.04 кв.м.	520 600	31.12.2023
Стопански двор, ведно с дърводелска работилница и армомелка			
	РЗП 278 кв.м.	52 000	
Общо за оценяваните имоти		7 790 693	31.12.2023

Източник: Доклади за определяне на пазарна стойност, изготвен от Консултантска къща Амрита ООД

ДМА на дружеството са изключително инвестиционни имоти, както е видно от таблицата по-долу.

Таблица 8: Дълготрайни материални активи на Емитента

Дълготрайни материални активи	Балансова стойност към 30.09.2024г.	Балансова стойност към 31.12.2023 г. (хил. лв.)
Машини, съоръжения и оборудване	0	0
Инвестиционни имоти	8 992	7 791
ОБЩО	8 992	7 791

Източник: “Риъл Булленд” АД – годишен финансов отчет за 31.12.2023г. и междинен финансов отчет към 30.09.2024г.

В таблицата по-долу е предоставена разбивка на оперативните приходи на емитента по основни видове:

Таблица 8а: Структура на оперативните приходи на Емитента

Наименование	Отчет 30.09.2024 хил.лв	Отчет 31.12.2023 хил. лв.	Отчет 31.12.2022 хил. лв.	Отчет 31.12.2021 хил. лв.
Приходи от наеми	3	25	25	22
Приходи от аренда	204	192	127	109
Други приходи		2	28	15
Приходи от продажба на инвестиционен имот	-	-	-	45
Печалба от промяна на справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	811	844	240
Приходи общо:	207	1 030	1 024	431

Източник: Данни на емитента

Приходите от аренда представляват значителна оперативни приходи, като положителната промяна в справедливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти (преоценка се извършва в края на всяка година, поради което в междинните отчети не присъства такъв междинен финансов резултат) е основният фактор във формирането на приходите.

Информация за съвместните предприятия, в които емитентът притежава дял от капитала

Емитентът не притежава дял от капитала на смесени предприятия.

Евентуалните проблеми във връзка с опазването на околната среда, които могат да се отразят върху използването от емитента на дълготрайните материални активи

Емитентът спазва всички изисквания и разпоредби на екологичното законодателство, действащо в Република България и към момента няма проблеми във връзка с опазването на околната среда, които могат да се отразят върху използването на дълготрайните материални активи на Емитента.

Точка 5.3. Важни събития в развитието на стопанската дейност на емитента.

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

С решение на Съвета на директорите на "Риъл Булленд" АД от 01 март 2013 г. и съгласно Решение № 428-Е от 13.06.2013 г. на Комисията за финансов надзор, след публично предлагане на нови 4 650 000 акции, капиталът на Дружеството е увеличен с още 150 000 лв., до 500 000 лв. чрез издаване на 150 000 бр. нови акции с номинална и емисионна стойност от 1 лев. Промяната в капитала на Дружеството е вписана в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 05.08.2013 г. под № 20130805152100.

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. Публичното предлагане е успешно и са записани всички 2 000 000 бр. предложени акции. Така капиталът на Дружеството е увеличен от 500 000 лв. на 2 500 000 лв., разпределен в 2 500 000 бр. обикновени, поименни, безналични акции с право на глас и номинална стойност 1 (един) лев.

С решение от проведено заседание на Съвета на директорите от 06.12.2019 г. е взето решение за увеличение на капитала на Емитента от 2 500 000 лева, разпределен в 2 500 000 броя обикновени, поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лев, до 7 500 000 лева, чрез издаване на нови 5 000 000 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев. Със същото решение от 06.12.2019 г. Съветът на директорите на Дружеството е определил емисионната стойност на новоиздадените акции в размер на 1 лев за акция.

С решение 206-Е от 12.03.2020 на Комисията за финансов надзор е потвърден Проспект за публично предлагане, като капиталът на дружеството е увеличен от 2 500 000 лв. до 5 007 422 лв., разпределен в 5 007 422 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас и номинална стойност 1 (един) лев.

С решение от протокол на Съвета на директорите от 16.02.2021 г. е взето решение за увеличение на капитала на Емитента от 5 007 422 лева, разпределен в 5 007 422 броя обикновени, поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лев, до 10 014 844 лева, чрез издаване на нови 5 007 422 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев. Със същото решение от 16.02.2021 г. Съветът на директорите на Дружеството е определил емисионната стойност на новоиздадените акции в размер на 1.20 лев за акция.

С решение от протокол на Съвета на директорите от 16.01.2023 г. е взето решение за увеличение на капитала на Емитента от 6 020 362 лева, разпределен в 6 020 362 броя обикновени, поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лев, до 12 040 724 лева, чрез издаване на нови 6 020 362 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев. Със същото решение от 16.01.2023 г. Съветът на директорите на Дружеството е определил емисионната стойност на новоиздадените акции в размер на 1.20 лев за акция. Със същото решение от 16.02.2021 г. Съветът на директорите на Дружеството е определил емисионната стойност на новоиздадените акции в размер на 1.20 лев за акция.

На свое заседание от 16.09.2024 г. Съветът на директорите на Риъл Булленд“ АД, на основание чл. 196, ал. 1 и чл. 194, ал. 1 от Търговския закон, чл. 112 и сл. от ЗППЦК и чл. 19 от Устава, Съветът

на директорите е взел решение за увеличаване на капитала на „Риъл Булленд“ АД със следните параметри:

Капиталът на “Риъл Булленд” АД се увеличава от 8 050 613 лева до 16 101 226 лева, чрез издаване на 8 050 613 броя обикновени безналични акции с право на глас и с единична номинална стойност от 1 лев. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 1 000 000 акции с номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1.20 лева всяка една, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции. Не е възможно отклонение над горната граница на заявления за набиране капитал.

Точка 5.4. Стратегия и цели

Дружеството има за предмет на дейност съгласно чл. 4 от Устава си – покупка на недвижими имоти и вещни права върху тях с цел отдаването им под наем, лизинг, аренда или продажбата им.

Съгласно чл. 5 от Устава си, основната цел на дружеството е да осигури на своите акционери растяща доходност на акциите на дружеството и текущи доходи чрез разпределение на дивиденди., Дружеството извършва своята оперативна дейност на територията на Република България при спазване на следната инвестиционна стратегия и цели:

- Дългосрочно инвестиране на набраните средства в земеделска земя, която се използва за земеделско производство;
- Окръпняване 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.

Дружеството няма определени заложили стратегически финансови и нефинансови цели, съответно няма определени измерители на финансови и нефинансови цели, обект на потвърждение от независим одитор и предмет на докладване в годишните индивидуални финансови отчети на дружеството съгласно МСФО.

Точка 5.5. Информация относно степента, до която емитентът зависи от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори, или от нови производствени процеси

Дейността на Дружеството не зависи от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори, или от нови производствени процеси.

Точка 5.6. Основанията за декларациите, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция.

Дружеството не прави декларации относно неговата конкурентна позиция, съответно не е публикувало в Доклада за дейността данни относно конкурентна позиция на Дружеството.

Съгласно публикуваните данни за арендни цени в отделни региони на България, може да се направи приблизителна оценка на ценовата политика на дружеството, но следва да се отчете, че наличните данни не позволяват съпоставка по конкретни общини, в които са земеделските земи, притежавани на емитента, доколкото няма такова ниво на дезагрегация на информацията от НСИ, съответно представената по-долу съпоставка е индикативна:

Област	Притежавана площ в края на периода (дка)				Средна аренда по договори, лв на дка				Средна аренда по данни на НСИ лв. на дка			
	2021	2022	2023	30.9.2024	2021	2022	2023	30.9.2024	2021	2022	2023	30.9.2024
Бургас	49.250	49.250	49.250	49.250	27	29	30	30	35	50	44	няма данни
Варна	52.397	52.397	52.397	52.397	35	35	35	35	66	78	72	няма данни
Габрово	178.886	178.886	178.886	178.886	-	-	-	-	21	28	30	няма данни
Стара Загора	166.162	166.162	166.162	166.162	26	43	33	33	39	54	52	няма данни
Сливен	42.650	42.650	82.843	100.582	45	60	60	75	40	52	53	няма данни
Ямбол	260.800	132.460	205.880	729.793	51	64	65	65	43	54	55	няма данни

*Дружеството инвестира най-активно в област Ямбол, като поради активната инвестиционна политика в региона, има определен лаг във времето в отдаване под аренда на новопридобити площи. Арендните цени по сключените договори за отдадена площ са съобразени с пазарните в съответния регион. Цените по сключени договори за основни регион – област Ямбол, са по-добри от преобладаващите ценови условия в региона.

Източник: Данни на НСИ и данни на емитента

Точка 5.7. Инвестиции

Точка 5.7.1. Съществени инвестиции, извършени от емитента

По-долу са отразени съществени инвестиции, извършени от емитента от учредяването му.

2013 г.	През 2013 г. дружеството е закупило 432 дка земеделски земи при средна покупна цена от 527 лв./дка и е продало 56 дка при средна продажна цена от 568 лв./дка. Така Дружеството завършва годината с 377 дка земеделски земи в портфейла си.
2014 г.	През 2014 г. Дружеството не е купувало земеделски земи, но е продало 109 дка при средна продажна цена от 718 лв./дка. Към края на същата година балансът на притежаваните от него земеделски земи е 268 дка.

2015 г.	През 2015 г. „Риъл Булленд“ АД не е купувало или продавало имоти.
2016 г.	През март 2016 г. дружеството е сключило предварителни договори за покупка на 5 апартамента в гр. Варна, на обща стойност 705 хил. лв. През м. юни същата година е прекратен по взаимно съгласие предварителният договор за апартамент на стойност 110 хил. лв. На 24.03.2016 г. е придобит инвестиционен имот – земеделска земя с начин на трайно ползване като стопански двор, находящ се в с. Стряма, община Раковски, на стойност 105 хил. лв. Имотът е отдаден под наем срещу 500 лв. без ДДС на месец. На 21.12.2016 г. е сключен предварителен договор за продажба на стопанския двор, заедно с прилежащите към него дърводелска работилница и ярмомелка, срещу 121 хил. лв. На 27.06.2016 г. е сключен предварителен договор за покупката на апартамент в гр. София, ж.к. Изток, на стойност 111 хил. лв.
2017 г.	През март 2017 г. Емитентът е сключил предварителни договори за покупко-продажба на гараж, находящ се в гр. София, ж.к. Изток (25 хил. лв. без ДДС), и ателие в к.к. Боровец (59 хил. лв. без ДДС) През април 2017 г. е сключен договор за продажба на земеделска земя с начин на трайно ползване като стопански двор, в едно с построената в него дърводелска работилница на стойност 55 хил. лв. През юни 2017 г. са прекратени и договорите за покупка на апартаменти и складови помещения в гр. Варна на стойност 467 хил. лв. без ДДС. През м. юни 2017 г. Дружеството сключва предварителен договор за придобиване на магазин в к.к. Златни пясъци срещу 518 хил. лв. без ДДС.
2018 г.	През месец февруари 2018 г. 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 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. лв.
2019 г.	През месец септември 2019 г. Дружеството е прекратило сключените предварителни договори за придобиване на дълготрайни активи, като е възстановило авансово изплатените суми както следва: - Апартамент в гр. София район Изгрев на стойност 128 хил. лв - Гараж в гр. София район Изгрев на стойност 25 хил. лв

	- Ателие в сграда находяща се в к.к Боровец, община Самоков, Софийска област на стойност 59 хил. лв. Съгласно сключеният предварителен договор, „Риъл Булленд“ АД е придобило инвестиционен имот магазин в к.к. Златни пясъци, гр. Варна, общ. Варна, обл. Варненска на стойност 526 хил. лв. (договорената цена плюс начислените разходи по сделката), за който авансово са били изплатени 466 хил. лв. През месец септември 2019 г. Дружеството е придобило поземлен имот ведно с жилищна сграда – еднофамилна, находяща се в гр.Костинброд, общ.Костинброд, Софийска област в размер на 205 хил. лв. През месец септември 2019 г. Дружеството е изплатило авансово 53 хил. лв. за покупка на земеделски земи в с.Крушево, общ. Севлиево, обл. Габрово. През м. октомври земите за придобити окончателно за общата ума от 55 хил. лв. През периода ноември- декември 2019 г. Дружеството е придобило още 463 дка. земеделски земи в областите Ямбол и Сливен на обща стойност в размер на 749 хил. лв.
2020 г.	През месец октомври 2020г. Дружеството е придобило инвестиционни имоти земеделски земи в област Ямбол, общ.Стралджа, землищата на селата: Атолово, Маленово, Недялско, Палаузово и гр.Стралджа като е придобило 242 дка за обща стойност 342хил. лв. През месец ноември 2020г. „Риъл Булленд“ АД е придобило инвестиционни имоти земеделски земи в обл. Ямбол в размер на 617 дка на обща стойност 762 хил. лв. в землищата на: • общ. Стралджа – с. Леярово, с.Войника – 96 дка • общ.Тунджа – с., Бояджик, с. Гълъбинци, с. Веселиново, с. Генерал Тошево и с. Голям Манастир – 121 дка • общ.Елхово – с. Жребино с. Трънково – 100 дка • общ. Болярово – с. Дъбово, с. Попово, с. Оман, с. Денница, с. Стефан Караджово – 300 дка През месец декември 2020 г. Дружеството е придобило инвестиционни имоти земеделски земи в обл. Ямбол в размер на 356 дка на обща стойност 471 хил. лв. в землищата на: • общ. Стралджа – с. Люлин, с. Джинот и гр.Стралджа – 148 дка • общ.Тунджа – с., Генерал Инзово, с. Хаджидимитрово,с. Веселиново, с Правдино – 66 дка • общ. Болярово – с. Воден, с. Голямо Крушево, – 142 дка

2021	През периода 01.01.2021г. - 31.12.2021г. Дружеството е увеличило инвестициите в земеделски земи в област Ямбол, общ. Тунджа, общ. Стралджа и общ. Болярово с 290.243 дка за обща покупна стойност от 434 хил. лв. През месец август 2021г. Дружеството е придобило инвестиционен имот етаж от къща със застроена площ 80 кв.м., находяща се в с.Кранево, общ.Балчик, обл.Добрич с покупна стойност 52 хил. лева. През месец юни 2021г. Дружеството е извършило продажба на инвестиционен имот - поземлен имот ведно с жилищна сграда – еднофамилна, находяща се в гр.Костинброд, общ.Костинброд, обл. София с площ 400 кв.м. на продажна цена от 251 хил. лв без ДДС и е реализирало печалба в размер на 45 хил.лв. През периода 01.01.2021г. - 31.12.2021г. Дружеството е увеличило инвестициите в земеделски земи в област Ямбол, общ. Тунджа, общ. Стралджа и общ. Болярово с 290.243 дка за обща покупна стойност от 434 хил. лв. разпределени както следва: • през месец февруари Дружеството е придобило в землището на с.Тенево - 11,80 дка и землището на с.Челник – 15,903 дка, общ.Тунджа за обща покупна стойност 42 хил. лв. • през месец март Дружеството е придобило земеделски земи в землището на гр.Стралджа, общ.Стралджа - 40,54 дка за обща покупна стойност 61 хил. лв. • през месец юни Дружеството е придобило земеделски земи в землището на с. Попово, общ. Болярово, 14,708 дка и землището на с.Генерал Тошево, общ.Тунджа -11,749 дка за обща покупна стойност 37 хил. лв. • през месец юли Дружеството е придобило земеделски земи в землището на с. Първенец, общ. Стралджа, - 14,410 дка за обща покупна стойност 20 хил. лв. • през месец август Дружеството е придобило земеделски земи в землището на с. Атолово, общ.Стралджа - 23,996 дка и землището на с.Бояново, общ.Болярово -9,58 дка за обща покупна стойност 48 хил. лв. • през месец септември Дружеството е придобило земеделски земи в землището на с. Палаузово, общ.Стралджа - 16,662 дка и землището на с.Леярово, общ. Стралджа -99,097 дка за обща покупна стойност 175 хил. лв. • през месец октомври Дружеството е придобило земеделски земи в землището на с. Попово, общ.Болярово - 22,199 дка за обща покупна стойност 40 хил. лв. • през месец декември Дружеството е придобило земеделски земи в землището на с. Воден, общ.Болярово - 9,599 дка за обща покупна стойност 11 хил. лв.
2022	През периода 01.01.2022г. - 31.12.2022г. Дружеството е увеличило инвестициите в земеделски земи в област Ямбол, общ. Болярово, общ. Стралджа и общ.Тунджа с 871.662 дка за обща покупна стойност от 1 646 хил. лв, разпределени както следва:

	• през месец януари Дружеството е придобило в землището на с.Попово - 18,999 дка, общ. Болярово за обща покупна стойност 25 хил. лв. • през месец март Дружеството е придобило земеделски земи в землището на с. Първенец, общ. Стралджа, 21,558 дка и землището на с. Малко Шарково, общ.Болярово - 41,526 дка за обща покупна стойност 114 хил. лв. • през месец април Дружеството е придобило земеделски земи в землището на с. Атолово и с. Воденичане в общ. Стралджа - 27,246 дка и землището на с. Малко Шарково и с. Голямо Крушево, общ.Болярово - 28,035 дка за обща покупна стойност в размер на 90 хил. лв. • през месец май Дружеството е придобило земеделски земи в землището на с. Чернозем в общ. Елхово - 18,898 дка, землището на с. Недялско, общ. Стралджа - 25,205 дка и землището на с. Маломир, общ. Тунджа - 3,999 дка за обща покупна стойност в размер на 90 хил. лв. • през месец юни Дружеството е придобило земеделски земи в землището на с. Стефан Караджово, общ. Болярово - 51,502 дка и землището на с. Палаузово, общ. Стралджа - 58,991 дка за обща покупна стойност в размер на 199 хил. лв. • през месец септември Дружеството е придобило земеделски земи в землището на с. Александрово в общ. Стралджа – 39,807 дка и с. Голямо Крушево, с. Оман, с. Воден в общ. Болярово – 81, 896 дка за обща покупна стойност в размер на 235 хил. лв. • през месец октомври Дружеството е придобило земеделски земи в землищата на с. Воден, с. Горска поляна, с. Малко Шарково, с. Ружица, общ.Болярово – 179,08 дка за обща покупна стойност в размер на 344 хил. лв. • през месец декември Дружеството е придобило земеделски земи в землището на с. Стефан Караджово, общ.Болярово – 13,159 дка за обща покупна стойност в размер на 26 хил. лв., и землището на с. Мелница, общ. Елхово – 261,721 дка за обща покупна стойност в размер на 523 хил. лв.
2023	През периода 01.01.2023г. - 31.12.2023г. Дружеството е увеличило инвестициите в земеделски земи в област Сливен и област Ямбол с 113.653 дка за обща покупна стойност от 281 хил. лв, разпределени както следва: • През месец май Дружеството е придобило земеделски земи в землището на с. Трапоклово в общ. Сливен – 24,996 дка, и землището на с. Горно Александрово – 15,197 дка , общ. Сливен, обл. Сливен, за обща покупна стойност в размер на 104 хил. лв. • През месец август Дружеството е придобило земеделски земи в землището на с. Голямо Крушево в общ. Болярово, обл. Ямбол - 21,998 дка, , за обща покупна стойност в размер на 45 хил. лв. • През месец септември Дружеството е придобило земеделски земи в землището на с. Кирилово в общ. Елхово, обл. Ямбол – 51,462 дка, обл. Ямбол, за обща покупна стойност в размер на 132 хил. лв.

2024	През месец януари Дружеството е придобило земеделски земи в землището на с. Новоселец в общ. Нова Загора, обл.Сливен – 6,653 дка, и землището на с. Денница– 97,001 дка, общ. Болярово, обл. Ямбол, за обща покупна стойност в размер на 238 хил. лв. През месец май Дружеството е придобило земеделски земи в общ. Болярово, обл.Ямбол в землищата на селата: с. Воден– 22,996 дка, с. Голямо Крушево – 75,696 дка, с.Малко Шарково – 3 дка ,с. Попово – 44,295 дка за обща покупна стойност в размер на 321 хил. лв. През месец юни Дружеството е придобило земеделски земи земеделски земи в общ. Болярово, и общ.Елхово обл.Ямбол в землищата на селата: - общ. Болярово, с. Воден– 53,996 дка, с. Ружица – 44,149 дка, с. Денница – 17,932 дка, с. Голямо Крушево – 12,308 дка, с.Попово – 30,626 дка за обща покупна стойност в размер на 339 хил. лв. - общ.Елхово, с. Борисово – 79, 910 дка, с. Жребино – 41, 997 дка за обща покупна стойност в размер на 282 хил. лв. През месец юли Дружеството е придобило земеделски земи земеделски земи в обл. Сливен, общ. Нова Загора в землището на с. Новоселец – 11, 086 дка за обща покупна стойност в размер на 21 хил. лв.
------	---

Точка 5.7.2. Съществени инвестиции в процес на осъществяване от емитента

Към датата на настоящия Проспект Емитентът няма инвестиции, които да са в процес на изпълнение или за които да са поети твърди ангажименти за тяхното изпълнение.

Точка 5.7.3. Съвместни предприятия, в които емитентът притежава дял от капитала

Емитентът не участва в съвместни предприятия.

Точка 5.7.4. Проблеми във връзка с опазването на околната среда

Няма екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи на емитента.

РАЗДЕЛ 6.ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Точка 6.1. Описание на икономическата група на емитента

“Риъл Булленд” АД не е част от група предприятия по смисъла на § 1, т. 2 от ДР на Закона за счетоводството.

Точка 6.2. Значителни дъщерни предприятия на емитента

Дружеството няма дъщерни предприятия.

РАЗДЕЛ 7. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

Точка 7.1. Финансово състояние

Точка 7.1.1. Исторически преглед и причини за съществени промени в стопанската дейност и финансовото състояние на емитента

Резултатите от дейността на Емитента за последните три финансови години е представена по-долу.

Приходите на „Риъл Булленд“ АД се влияят от промените в наемните и арендните нива, при които отдава Дружеството отдава своите инвестиционни имоти и от общото състояние на пазара на недвижими имоти и в по-конкретно - пазара на земеделска земя в България.

В периода на 2021-2024 Дружеството е реализирало приходи във връзка с подписани предварителни договори за покупко-продажба на имоти и предоставени права на продавача по силата на тези договори.

През изминалите три финансови години Дружеството активно е увеличило инвестициите си в земеделски земи в област Ямбол, както следва:

2021- общ. Тунджа, Стралджа и Болярово – Придобити 290.243 дка за обща покупна стойност от 434 хил. лв.

2022- общ. Болярово, Стралджа и Тунджа – Придобити 871.662 дка за обща покупна стойност от 1 646 хил. лв.

2023- общ. Сливен и Ямбол – придобити 113.653 дка за обща покупна стойност от 281 хил. лв

01.01.2024 до 30.09.2024 – общ Сливен и Ямбол – придобити 541.645 дка за обща покупна стойност от 1 201 хил.лв.

Активното инвестиране на Дружеството в община Ямбол в земеделска земя е предпоставка това да доведе до увеличение на арендните приходи в бъдеще.

По време на горепосочените финансови години Дружеството се сблъска с няколко събития, чиито влияния са описани по-отдолу:

А) Въздействие на Covid-19

COVID-19 оказва значително въздействие върху световната икономика. Много държави наложиха забрани за пътуване на милиони хора, а много хора бяха подложени на карантинни мерки. През последния отчетен период, в резултат на повсеместната ваксинационна кампания в Европа и света, както и на придобития вследствие на преболедуване имунитет, пандемията бе в процес на затихване и повечето извънредни мерки и ограничения постепенно биваха намалявани и/или премахвани. Пандемията доведе и до значителна нестабилност на финансовите и стоковите пазари в световен мащаб. Различните правителства приеха мерки за предоставяне на финансова и нефинансова помощ на засегнатите сектори от икономиката и предприятия.

Въздействието на Covid-19 се изразява в това, че Дружеството бе ограничено откъм това да извършва дейността си, като тези фактори бяха най-изразени в началните етапи на пандемията.

Емитентът очаква, че ще поддържа нормална дейност и в бъдеще чрез самофинансиране и повишаване ефективността на дейността, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

Б) Конфликтът между Русия и Украйна

На 24 февруари 2022 г. Руската Федерация започна военна инвазия в Украйна. В резултат на тези действия, на Русия бяха наложени редица различни икономически и финансови санкции от Европейския съюз и други страни. Очакванията са в средносрочен и дългосрочен план те да имат всеобхватен негативен ефект върху световната икономика и различни сфери на обществения живот. Военният конфликт оказва значително въздействие върху световната икономика по различни начини, свързани главно с цените на енергийните ресурси. Ситуацията е много динамична и непредсказуема и потенциално всеобхватна, поради което на този етап Ръководството на Дружеството не е в състояние да направи надеждна прогноза за потенциалното въздействие на военната криза.

В тези условия ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие.

В) Макроикономически ефекти

През отчетната 2022г. макроикономическата среда бе силно влошена и това доведе до силна инфлация, поради допълнителните разходи, дължащи се на нарастващите цени на суровините и материалите, на енергийните разходи и също така на разходите за персонал. През 2022г. се наблюдава тенденция към ускоряване на годишния темп на изменение на потребителските цени, който достигна най-висока стойност от 15.6% през септември 2022 г. Впоследствие инфлацията, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се забави до 14.3% през декември 2022 г. вследствие на низходящата динамика на цените на енергийните суровини (природен газ, електроенергия и петрол) на международните пазари. Тези събития и в частност инфлацията, която определя и актуалните цени на поземлените имоти през отчетния период, оказаха негативно влияние върху инвестиционната дейност на Дружеството, доколкото през текущата година имаше значително покачване на цените на земеделските имоти, което не кореспондира напълно с очакваната възвръщаемост от отдаването им под наем. Ръководството на Дружеството цели да постигне оптимизиране на разходите и повишаване на приходите, основно чрез договоряне на по-високи цени на наемите, въпреки негативните макроикономически ефекти

Освен горепосочените, не са налице други значителни фактори, които, включително необичайни или случайни събития, или други нови обстоятелства, които да влияят съществено върху приходите на Емитента от дейността.

Таблица 9: Резултати от дейността на „Риъл Булленд“ АД

хил. лв.	2021	2022	2023	30.09.2024
Оперативни приходи	146	180	219	207
Приходи от услуги	131	152	217	127
Други приходи	15	28	2	1
Оперативни разходи	-141	-153	-201	-143
Разходи за материали	-3	-3	-2	-
Разходи за външни услуги	-71	-50	-73	-43
Разходи за персонала	-104	-91	-111	-89
Разходи за амортизация	-1	-1	-1	-

Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	240	844	811	-
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	45	-	-	-
Други разходи	-7	-8	-14	-11
Печалба/(загуба) от оперативна дейност	245	871	829	65
Финансови разходи- нетно	-1	-1	-1	-1
Печалба/(загуба) преди данъци	-244	870	828	64
Разходи за данъци	-	-	-	-
Печалба/(загуба) за периода	244	870	828	64

Източник: "Риъл Булленд" АД – Одитирани годишни индивидуални финансови отчети за 2021 г., 2022 г. и 2023 г. и междинен финансов отчет за третото тримесечие на 2024

Приходите от наеми и аренды отчитат ръст до 180 хил. лв. за 2022. Това е ръст от 23.29% спрямо предходната година и 160.71% ръст за 2021/2020.

Основните постъпления са от земеделски земи, които възлизат на 127 хил.лв през 2022г. През 2021г. те са 109 хил. лв, нараствайки от 37 хил. лв. през 2020г.

Дружеството получава и допълнителни постъпления от наеми на инвестиционни имоти, като първите постъпления се отчитат през 2021г. в размер на 22 хил. лв., които бележат ръст през 2022г, достигайки до 25хил. лв.

Другите приходи включват начислени месечни възнаграждения по предварителен договор за покупко-продажба на поземлени имоти и сгради находящи се в с.Здравковец, общ.Габрово. Приходите от недвижимите имоти са във връзка с правото на продавача да предлага имотите обект на предварителния договор на трети лица, по които Дружеството е заплатило аванс за придобиването им в размер на 450 хил.лв. Начислените приходи за 2022 възлизат на 28хил. лв., които нарастват със 7 хил. лв спрямо 2021г.

По отношение на разходите, оперативните разходи за 2022г са 153хил. лв., увеличавайки се с 8.5% в сравнение с 2021г. Най-големите разходи остават тези, които са предвидени за заплати на персонала, следвани от тези за външни услуги. Дружеството е намалило разходите на годишна база с 13хил. (-10.6%) за заплати и с 21хил.(-29.6%) лв за външни услуги

Печалбата от оперативната дейност за 2022г е 871 хил.лв., като причината за това основно се изразява в положителната оценка на инвестиционните имоти, извършвана в края на годината. В сравнение с 2021г. положителната себестойност на инвестиционните имоти се е усвеличила около 3.5пъти.

Дружеството отбелязва печалба за деветмесечието на 2023г в размер на 70 хил. лв. като следва да се отчете, че ефектът от увеличаване на справедливата стойност на недвижимите имоти в портфейла на дружеството не е отчетен.

През 2023г дружеството отбелязва печалба от 828 хил. лв.

Дружеството отбелязва печалба за деветмесечието на 2024г в размер на 64 хил. лв., но следва да се отчита, че към междинен период във финансовите отчети на дружества не се отчита ефектът от увеличаване на справедливата стойност на недвижимите имоти в портфейла на дружеството.

Разликата в представянето към 30.09.2024 и 30.09.2023 се дължи на увеличените разходи за персонала, което е нормално с оглед на тренда на индексване на заплатите на служителите в повечето сектори на икономиката през 2024г.

Таблица 10: Отчет за финансовото състояние

хил. лв.	2021	2022	2023	30.09.2024
Нетекущи активи				
Машини, съоръжения и оборудване	2	1	-	
Инвестиционни имоти	4 207	6 698	7 791	8 992
Разходи за придобиване на нетекущи активи	450	50	-	-
Общо нетекущи активи	4 659	6 749	7 791	8 992
Текущи активи				
Парични средства	232	341	2 450	1 198
Търговски и други вземания	47	17	96	32
Общо текущи активи	279	358	2 546	1 230
ОБЩО АКТИВИ	4 938	7 107	10 337	10 222
Собствен капитал				
Акционерен капитал	5 007	6 020	8 051	8 051
Премиен Резерв	-	203	609	609
Фонд Резервен	-	25	113	196
Натрупана печалба/(загуба)	-404	-188	534	1 118
Финансов резултат за периода	244	870	828	64
Неразпределена печалба	-	-	-	
Общо собствен капитал	4 843	6 930	10 135	10 038
Текущи пасиви				
Търговски и други задължения	95	177	202	184
Общо текущи пасиви	95	177	202	184
ОБЩО ПАСИВИ	95	177	202	184
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	4 938	7 107	10 337	10 222

Източник: "Риъл Булленд" АД – Одитирани годишни индивидуални финансови отчети за 2021 г., 2022 г. и 2023 г. и междинен финансов резултат за 30.09.2024.

Основните активи на емитента продължават да бъдат инвестиционните имоти, представляващи 88.4% от всички активи на дружеството, следвани от паричните средства, съставляващи 11.1% от активите на дружеството. Инвестиционните имоти отблязват ръст от 16.3% за 2023г. сравнено с 2022г. и допълнително 15.4% за деветте месеца на 2024г. сравнено с края на 2023г.

Активите на дружеството са финансирани основно със собствен капитал – представляващ 99% от източниците за финансиране. Задълженията на дружеството (представляващи единствено

краткосрочни пасиви в размер на 184 хил. лева към 30.09.2024г.) са покрити с парични средства 6.51 пъти (За 2023г покритието е 12.13 пъти, а за 2022г е 1.93 пъти).

През 2023г. Дружеството взема решение на 31.05.2023г да разпредели брутен дивидент от 0.01лв на акция за обща сума от 60,203.62лв във връзка с печалбата от 2022г. Допълнително, 88,000 лв да бъде отнесена във фонд Резервен, сума в размер на 188 186.35 лв. да бъде отнесена за покриване на загуби от минали години, а остатъкът от печалбата в размер на 533 811.73 лв. да се отнесе към неразпределена печалба от минали години.

През 2024г. Дружеството взема решение на 16.05.2024 г. да разпредели брутен дивидент от 0.02 лв на акция за обща сума от 161,012.26лв във връзка с печалбата от 2023г. Допълнително, 83,000 лв да бъде отнесена във фонд Резервен, а сума в размер на 584 473.75 лв., да бъде отнесена в неразпределена печалба от минали години.

Таблица 11: Отчет за паричните потоци

хил. лв.	2021	2022	2023	30.09.2024
Оперативна дейност				
Постъпления от търговски контрагенти	471	298	172	208
Плащания към търговски контрагенти	-506	363	-15	-51
Плащания към персонал и осигурителни институции	-103	-90	-111	-89
Плащания на данъци, нетно	-52	-6	-6	-
Други парични потоци от оперативната дейност	-26	-25	-24	-5
Нетен паричен поток от оперативна дейност	-216	540	-16	63
Инвестиционна дейност				
Придобиване на инвестиции	-487	-1 646	-282	-1 153
Получени лихви	-	-	-	-
Други парични потоци от инвестиционна дейност	-	-	-	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-487	- 1 646	-282	-1 153
Финансова дейност				
Постъпления от емисия на акция	-	1 216	2 436	-
Плащания банкови такси	-	-1	-1	-1
Изплатени дивиденди	-	-	-60	-161
Нетен паричен поток от финансова дейност	-	1 215	2 375	-162
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	-703	109	2 109	-1 252
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	935	232	341	2 450
Пари и парични еквиваленти в края на годината/периода	232	341	2 450	1 198

Източник: „Риъл Булленд“ АД – Одитирани годишни индивидуални финансови отчети за 2021 г., 2022 г. и 2023 г. и междинен финансов отчет на трето тримесечие на 2024г.

Както е видно от горната таблица, основните фактори в динамиката на паричната наличност са два – разходите за придобиване на недвижими имоти (намаляващи паричната наличност и отразени в паричен поток от инвестиционна дейност) и увеличенията на капитала на дружеството (увеличаващи паричната наличност и отразени в паричен поток от финансова дейност). След приключване на периода на придобиване на инвестиционни имоти на дружеството се очаква тези два фактора да намалят значението си, и основен фактор да бъдат паричните потоци от оперативна дейност.

За деветте месеца на 2024г. Дружеството отчита положителен нетен поток от оперативна дейност от 63 хил. лв като получава 208 хил. лв от търговски контрагенти. Голямата разлика, която води до отрицателния нетен поток в края на периода от 1 252 хил лв се дължи на придобиването на инвестиции в размер на 1 153 хил лв, както и на изплащане на дивиденди в размер на 161 хил. лв.

„Риъл Булленд“ АД изготвя годишните си индивидуални финансови отчети в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета. Дружеството няма определени ключови нефинансови показатели, съответно не докладва изпълнение по ключови нефинансови показатели в годишните си одитирани индивидуални финансови отчети.

Точка 7.1.2. Очаквано бъдещо развитие, НИРД на емитента

Емитентът не извършва научно изследователска и развойна дейност към датата на проспекта.

Точка 7.2. Оперативни резултати

Точка 7.2.1. Значителни фактори, включително необичайни или случайни събития или нови обстоятелства, които влияят съществено върху приходите на емитента

А) Коронавирус

На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13.03.2020 г. Народното събрание на Република България въведе извънредно положение в страната, което приключи на 13.05.2020 г. и бе заменено с извънредна епидемиологична обстановка.

Влиянието на кризата с COVID-19 върху дейността на дружеството може да бъде оценено като разнопосочно в зависимост от местоположението, вида и размера на инвестиционните имоти.

Един от най-тежко засегнатите сектори в резултат на кризата е секторът на транспорта и туризма. В тази връзка дружеството търпи преки негативни ефекти поради невъзможността да получи приходи от отдаване под наем на магазина, който се намира в кк Златни пясъци.

Междувременно, както се прогнозираше от анализаторите, а вече се потвърждава и на практика, след края на кризата с COVID 19 се засили търсенето на имоти за жилищни нужди, които се намират в близост до големи градове с цел наемане или покупка. При това положение може да приемем, че кризата, породена от новия вирус, по-скоро има положителен ефект върху дейността на дружеството.

Пандемията от коронавирус доведе и до ограничен спад на броя на сделките със земеделска земя, но без да се отрази на цената.

Анализатори и собствениците на земеделска земя очакват засилено търсене на земята, поради нейния ограничен характер и цените на земята да продължат в следващите 10 години да се покачват, като няма да има катаклизми резки спадове или ръстове, а по-скоро балансирано търсене и предлагане на земя.

Към настоящия момент в резултат на повсеместната ваксинационна кампания в Европа и света, както и на придобития вследствие на преболедуване имунитет, пандемията от COVID-19 е преодоляна и ръководството на дружеството не очаква да възникнат нови негативни ефекти върху дейността му за в бъдеще от този източник.

Б) Войната в Украйна

Избухналият в началото на 2022 г. военен конфликт между Русия и Украйна е събитие, което оказва мащабно негативно въздействие върху световната икономика. Конфликтът предизвиква значително покачване на цените на основни суровини, инфлационни процеси и повсеместно намаляване на инвестициите в повечето от икономическите сектори. На налице са и други трудности във веригите на доставки, производство и т.н. Очаква се и повсеместно поскъпване на финансовите ресурси. Влиянието на този рисков фактор е свързано и с регистрирането на значителни бежански потоци не само към непосредствено съседните страни на Украйна, но и към България и останалата част от Европа. Не трябва да се подценява рискът от разширяване на военните действия, както и да се стигне и до използване на ядрено оръжие, което да доведе до хуманитарна и екологична катастрофа.

Дружеството няма никакви активи и операции в Украйна, Беларус или Русия или в други държави, съседни на Украйна. Поради това Дружеството не е пряко засегнато от търговски ограничения или санкции, но е засегнато от по-широки макроикономически последици като увеличение на инфлацията и свързаното с това нарастване на цените на земеделските земи.

Тези събития и в частност инфлацията, определяща и актуалните цени на поземлените имоти оказаха също негативно влияние върху инвестиционната му дейност.

Точка 7.2.2. Значителни промени в нетните продажби на емитента и причините за тях

С увеличаването на портфейла от земеделски земи на Емитента, се увеличават и приходите от наеми и аренды, както следва:

Таблица 126. Съпоставка в темпове на ръст на ключови приходи и ключови активи

Показател, хил. лв.	2021	2022	2023	Към 30.09.2024г.	Промяна 2021/2022	Промяна 2022/2023
Инвестиционни имоти	4 207	6 698	7 791	8 992	59.21%	16.32%
Приходи от услуги	131	152	217	207	16.03%	42.76%

Както е видно от горната таблица, ръстът на приходите започва да конвергира към ръста на активите, генериращи наеми и аренды.

Важно е да се отбележи, че Емитентът се намира в период на активно оформяне на своя инвестиционен портфейл, в който основна част са инвестициите в земеделски земи. Приходите, които се генерират от отдаването под наем и аренда, макар и да нарастват, все още не покриват напълно разходите. Също така, първите приходи от новопридобитите имоти постъпват най-рано през следващия отчетен период /специфика на отрасъла/. Следва да се отчита и наличието на разлика във времето между придобиването на определен имот и отдаването му под наем или

аренда (процесът включва идентифицирането на подходящи арендатори и проучването на тяхната кредитоспособност, преговори и сключване на договор с избрания арендатор)

Също така, оперативните разходи остават сравнително постоянна величина, независимо от обема на инвестициите.

С оглед на гореизложеното, Емитентът цели достигане на портфейл от 5 000 декара земеделски земи, след което да промени фокуса от активно придобиване на имоти към активно управление на имотите, насочено към три основни метода за оптимизиране на доходността – увеличаване на степента на отдаденост на имотите (минимизиране на имотите, които не генерират доход от наем или аренда), оптимизиране на процеса по арендоване (съкращаване на времето през което определен имот не е отдаден след прекратяване на договор с предходен арендатор) и максимизиране на ефективната доходност (постигане на максимална аренда или наем, при осигурена максимална степен на събираемост). Очакванията на Емитента са да достигне целевия портфейл през 2028 година, съответно да достигне устойчив положителен финансов резултат от обичайна дейност (т.е. изключвайки печалби реализирани в резултат на продажби на недвижими имоти) през 2029 година.

Основните фактори, които влияят върху финансовите резултати на дружеството са:

- Стойността на притежаваните инвестиционни имоти се определя пряко от тенденциите на пазара на недвижими имоти – и основно от пазара на земеделска земя в регионите, където инвестира дружеството. Емитентът Дружеството възлага на независим оценител ежегодно оценка на инвестиционните имоти, като тяхната стойност в одитираните годишни финансови отчети на дружеството отразява изцяло наличната пазарна информация с ефект върху справедливата стойност на тези имоти. Емитентът очаква да продължи тенденцията за нарастване на цените на недвижимите имоти, като в резултат стойността на притежаваните от дружеството инвестиционни имоти да продължи да се увеличава, като по предварителни оценки на емитента това нарастване следва да надвишава 5% в хоризонт от 3-5 години;
- Приходите на дружеството от наеми се определят от договорните условия, залегнали в тези наеми, а те от своя страна в съществена степен се влияят от пазарните условия по отдаване под наем на съпоставими имоти в същия регион, и в по-малка степен от общата конюнктура на пазара. С достигане на инвестиционния портфейл до 5 000 дека, Дружеството ще фокусира дейността върху повишаване ефективността на управление на притежаваните имоти (максимизиране на арендата) и да постигне максимално отдаване на притежаваните имоти на аренда (целево ниво над 95% отдаденост след 2028-2029 година);
- Приходите от аренда на земеделска земя се влияят в значителна степен от пазарните условия по отношение на арендните цени за съответните географски региони, и в по-ниска степен от общата конюнктура на пазара. Наблюдава се тенденция за ръст на арендите през последните години, като очакванията на емитента са в 5-10 годишен хоризонт нивата на аренден приход от 1 дека да се увеличат с не по-малко от 25%.
- Доколкото емитентът няма значими пасиви, поддържаните ликвидни средства под формата на парични средства осигуряват и наличния ресурс за нови инвестиции на дружеството. Основен източник за тези парични средства са увеличението на капитала на дружеството, доколкото то не генерира значителни положителни парични потоци от оперативна дейност. Нивото на поддържан ликвиден буфер зависи в значителна степен от възможността дружеството да идентифицира подходящи инвестиционни имоти, и съответно да ги придобие на конкурентна цена по отношение на преобладаващите цени

в дадения регион, както и с отчитане на потенциалните приходи от аренда или наем на съответния инвестиционен имот.

- Независимо, че стратегията на емитента не е да търгува спекулативно с недвижими имоти, Емитентът може да продаде определени инвестиционни имоти, когато текущата им пазарна цена е значително увеличена спрямо цената на придобиване, и когато не се очаква да има съществена положителна бъдеща динамика, което би подкрепило ликвидността на емитента;
- Инвеститорите следва да отчитат, че от стратегическо значение за успешното развитие на емитента е управлението на събираемостта на вземанията от арендатори, което изисква внимателен анализ на кредитоспособността на потенциалните контрагенти и наличие на съответни защитни клаузи в договорите, позволяващи действия по прекратяване при неизрядност на даден арендатор;

РАЗДЕЛ 8. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Точка 8.1. Информация за капиталовите ресурси на емитента

Информацията за ликвидната позиция на Емитента, както и за източниците на капитала му, е представена в таблицата по-долу.

Таблица 13: Финансова позиция на „Риъл Булленд“ АД

хил. лв.	2021	2022	2023	30.09.2024
Нетекущи активи				
Машини, съоръжения и оборудване	2	1	-	
Инвестиционни имоти	4 207	6 698	7 791	8 992
Разходи за придобиване на нетекущи активи	450	50	-	-
Общо нетекущи активи	4 659	6 749	7 791	8 992
Текущи активи				
Парични средства	232	341	2 450	1 198
Търговски и други вземания	47	17	96	32
Общо текущи активи	279	358	2 546	1 230
ОБЩО АКТИВИ	4 938	7 107	10 337	10 222
Собствен капитал				
Акционерен капитал	5 007	6 020	8 051	8 051
Премиен Резерв	-	203	609	609
Фонд Резервен	-	25	113	196
Натрупана печалба/(загуба)	-404	-188	534	1 118
Финансов резултат за периода	244	870	828	64
Неразпределена печалба	-	-	-	
Общо собствен капитал	4 843	6 930	10 135	10 038
Текущи пасиви				
Търговски и други задължения	95	177	202	184
Общо текущи пасиви	95	177	202	184

ОБЩО ПАСИВИ	95	177	202	184
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	4 938	7 107	10 337	10 222

Източник: „Риъл Булленд“ АД – Одитирани годишни индивидуални финансови отчети за 2021 г., 2022 г. и 2023 г. и междинен финансов резултат за третото тримесечие на 2024г.

Както се вижда от представената информация, собственият капитал е основен капиталов източник за Дружеството.

Акционерният капитал на „Риъл Булленд“ АД възлиза на 8 050 613 лв., разпределен в 8 050 613 бр. обикновени акции с номинал 1 лв. всяка. Дружеството е натрупало 188 хил. лв. загуби през 2022г., заради които общият собствен капитал намалява до 6 930 хил. лв. към 31.12.2022г. Дружеството не ползва банково или друг вид външно финансиране за дейността си. Единствените му пасиви към края на 2022г. (31.12.2022 г.) са текущите му задължения в размер на 177 хил. лв., които включват задължения към клиенти и доставчици (3 хил. лв.) и данъчни задължения (3 хил. лв.) и предплатени суми по сключени договори с арендатори (171 хил. лв.).

Към 31.12.2023г. Дружеството е натрупало 534 хил. лв. печалба през 2023г. заради което общият собствен капитал нараства до 10 135 хил. лв. Дружеството не ползва банково или друг вид външно финансиране за дейността си. Единствените му пасиви към края на 2023г. (31.12.2023 г.) са текущите му задължения в размер на 202 хил. лв., които включват задължения към клиенти и доставчици (3 хил. лв.) и предплатени суми по сключени договори с арендатори (199 хил. лв.).

Към 30.09.2024г. Дружеството е натрупало 1 118 хил. лв. печалба, но поради по-ниския финансов резултат за периода, общият собствен капитал спада до 10 038 хил. лв. Дружеството не ползва банково или друг вид външно финансиране за дейността си. Единствените му пасиви към 30.09.2024 г. са текущите му задължения в размер на 184 хил. лв., които включват задължения към клиенти и доставчици (3 хил. лв.) и предплатени суми по сключени договори с арендатори (181хил. лв.).

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

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът няма поети твърди ангажименти за изпълнение на дадени инвестиции.

Към края на 2022г. общият собствен капитал достига до 6 930 хил. лв. като съставлява 97.6% покритие на активите с капитал, 2021г: 4 843 хил.лв. капитал или 98.1% покритие на активите с капитал). Единствените задължения на Дружеството са търговските задължения, които също значително се увеличават, в общ размер на 177 хил. лв. (2021: 95 хил.лв). Тези задължения са необезпечени и негарантирани.

Към 31.12.2023г. общият собствен капитал е 10 135 хил. лв. или 98.1% покритие на активите с капитал. Единствените задължения са търговските задължения с общ размер 202 хил. лв. Тези задължения са необезпечени и негарантирани.

Към 30.09.2024г. общият собствен капитал е 10 038 хил. лв. или 98.2% покритие на активите с капитал. Единствените задължения са търговските задължения с общ размер 184 хил. лв. Тези задължения са необезпечени и негарантирани.

Дружеството не е предоставяло гаранция по чужди задължения (няма косвена задължнялост).

Таблица 14: Капиталова позиция и задължнялост на Емитента към 30.09.2024

Хил. лв.	30.09.2024г.	2023	2022	2021
Регистриран капитал	8 051	8 051	6 020	5 007
Общо собствен капитал	10 038	10 135	6 930	4 843
Натрупана печалба/ (загуба)	1 118	534	-188	-408
Краткосрочни пасиви, в т. ч:	184	202	177	95
Предплатени суми по сключени договори с арендатори	181	191	171	91
Задължения към клиенти и доставчици	3	3	3	4
Данъчни задължения	0	0	3	-

Източник: Годишни финансови отчети за 2021 г., 2022г. и 2023г. и междинен финансов отчет за третото тримесечие на 2024г.

Собственият капитал на Дружеството се увеличава на годишна база. За 2023/2022 ръстът е 46.3%, а за 2022/2021: 43.1%.

Натрупаната загуба за 2022 спрямо 2021г. спада повече от 2 пъти по-малко, като авансовите плащания по сключени договори с арендаторите бележат значителен ръст. През 2022г. предплатената сума възлиза на 177хил.лв, което е с 86.3% повече в сравнение с предходната година.

Към 31.12.2023г общият собствен капитал се увеличава с 3 205 хил. лв достигайки 10 135 хил. лв. Дружеството отчита натрупана печалба от 534 хил. лв.

Към 30.09.2024г общият собствен капитал намалява със 97 хил. лв достигайки 10 038 хил. лв. Дружеството отчита натрупана печалба от 1 118 хил. лв.

Точка 8.2. Обяснение и описание на източниците на паричните потоци на емитента

Към 30.09.2024г. дружеството разполага с парични средства с размер на 1 198 хил. лв. С отчитане на общи задължения в размер на 184 хил. лв., или покритие на задълженията с парични средства от 6.5 пъти, ликвидната позиция на Емитента може да бъде определена като стабилна.

Към края на 2023г. дружеството разполага с парични средства с размер на 2 450 хил. лв. С отчитане на общи задължения в размер на 202 хил. лв., или покритие на задълженията с парични средства над 12 пъти, ликвидната позиция на Емитента може да бъде определена като стабилна.

Към края на 2022 „Риъл Булленд“ АД разполага с парични средства в размер на 341 хил. лв. С отчитане на общи задължения в размер на 177 хил. лв., или покритие на задълженията с парични средства около 2 пъти, ликвидната позиция на Емитента може да бъде определена като стабилна. По-значителните изменения в паричната позиция на Емитента е свързана с придобиването на инвестиционни имоти.

През 2021г. Дружеството разполага с 232 хил. лв. под формата на парични средства. Задълженията са в размер на 95 хил.лв., като покритието им с парични средства е около 2.5 пъти. Предвид това, че Емитентът се намира в активна фаза на изграждане на своя инвестиционен портфейл, подобни изменения на неговата парична позиция са свързани със закупуването на инвестиционни имоти.

С оглед на описаното отгоре следва да се стигне до заключението, че ликвидната позиция на Дружеството е била стабилна.

Таблица 16: Парични потоци на „Риъл Булленд“ АД

хил. лв.	2021	2022	2023	30.09.2024
Оперативна дейност				
Постъпления от търговски контрагенти	471	298	172	208
Плащания към търговски контрагенти	-506	363	-15	-51
Плащания към персонал и осигурителни институции	-103	-90	-111	-89
Плащания на данъци, нетно	-52	-6	-6	-
Други парични потоци от оперативната дейност	-26	-25	-24	-5
Нетен паричен поток от оперативна дейност	-216	540	-16	63
Инвестиционна дейност				
Придобиване на инвестиции	-487	-1 646	-282	-1 153
Получени лихви	-	-	-	-
Други парични потоци от инвестиционна дейност	-	-	-	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-487	- 1 646	-282	-1 153
Финансова дейност				
Постъпления от емисия на акция	-	1 216	2 436	-
Плащания банкови такси	-	-1	-1	-1
Изплатени дивиденди	-	-	-60	-161
Нетен паричен поток от финансова дейност	-	1 215	2 375	-162
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	-703	109	2 109	-1 252
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	935	232	341	2 450
Пари и парични еквиваленти в края на годината/периода	232	341	2 450	1 198

Източник: „Риъл Булленд“ АД – Одитирани годишни индивидуални финансови отчети за 2021 г., 2022 г. и 2023 г. и междинен финансов отчет на Дружеството за третото тримесечие на 2024г.

За 2023г, нетният паричен поток от оперативна дейност е негативен като се увеличават леко разходите за персонал и търговски контрагенти, което е относно съизмеримо с размера на инфлация. През деветте месеца на 2024г обаче нетният паричен поток от оперативна дейност става положителен заради повишението на постъпленията от контрагенти, в размер на 208 хил лв и понижението на разходите за персонал, които са 89 хил лв. През 2023г. дружеството регистрира положителен паричен поток от финансова дейност във връзка с постъпления от емисия на акции. През деветмесечието на 2024г той е негативен поради изплащането на дивиденди в размер на 161 хил. лв.

Както е видно от горепосочената таблица, нетният паричен поток от оперативна дейност за 2022г. е положителна величина (541хил. лв.), като причината за това са авансовите плащания от арендаторите (тези постъпления са отчетени с положителен знак в плащанията към контрагенти). Така плащанията на Дружеството към неговите контрагенти са нетно положителна величина, възлизаща на 661 хил. лв. (-35 хил. за 2021г и -10 хил. за 2020г).

Забелязва се и намаление на разходите, свързано със заплатите на персонала, тъй като Емитентът цели максимално оптимизиране на разходите си. Инвестиционните разходи за 2022г. са 1 646 хил. лв, като те значително надхвърлят тези от оперативната дейност. Това е защото Емитентът се намира в етап на активно инвестиране с цел постигане на целевия инвестиционен портфейл. По отношение на инвестиционните разходи 2020г. наподобява на 2022г, но основната разлика е че оперативните разходи са отрицателно число в размер на 91 хил.лв, което е главно заради разходите за заплати (126 хил. лв), които са и най-високите за разглеждания времеви период. През 2021г инвестиционните разходи са над 3 пъти по-малко спрямо 2020 и 2022г.

През периода 2021 - 2022 г. Дружеството е генерирало парични потоци от финансова дейност. През 2022 г. се наблюдава положителен паричен поток от финансова дейност на стойност 1 215 хил. лв. в резултат на извършеното увеличение на капитала. Въпреки това приходите от финансовата дейност са 2 пъти по-малко в сравнение с предходните две години.

С оглед на гореописаното развитие, паричните средства на „Риъл Булленд“ АД към края на 2022 г. са 341 хил. лв. Това е с почти 50% повече спрямо 2021г.

Точка 8.3. Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на емитента

Дружеството не използва дългово финансиране за дейността си, и наличните парични средства са достатъчни за финансиране на дейността на емитента.

Точка 8.4. Информация за евентуални ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено, дейността на емитента.

Няма ограничения върху използването на капиталовите ресурси, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено, дейността на емитента.

Точка 8.5. Информация за очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точка 5.7.2.

Емитентът няма поети ангажименти за извършване на инвестиции.

РАЗДЕЛ 9. Нормативна среда

Точка 9.1. Нормативна среда

Република България е пазарна икономика, с развит частен сектор и либерализиран достъп до пазари с над 560 млн. потребители и нисък корпоративен данък – 10%. България е член на

Световната търговска организация от 1 декември 1996 г., а от 1 януари 2007 г. – и на Европейския съюз (ЕС). Българската икономика се характеризира с макроикономическа стабилност – фиксиран към еврото валутен курс на лева, близка до средната в ЕС инфлация в страната (която се движи в синхрон с тази в ЕС), нисък държавен дълг, бюджетна и фискална устойчивост. Дава се възможност за нулев процент данък печалба за инвестиции в общини с висока безработица, както и завишени амортизационни норми (на 50%) за инвестиции в нови машини, производствено оборудване и апаратура, компютри, периферни устройства и софтуер. На територията на България има възможност за ползване на данъчен кредит по специалния ред за начисляване на ДДС при внос за изпълнение на инвестиционни проекти. Данъчната политика въвежда 5% данък върху дивидентите и 10% „плосък данък“ върху доходите на физическите лица. България е с най-ниската данъчна тежест за домакинствата и бизнеса в целия ЕС.

Като член на ЕС, България е значително по-атрактивна за чуждестранни инвестиции и е улеснено значително извършването на дейност в страната на чуждестранни и най-вече на европейски компании. Това се отнася особено за сектора на финансовите услуги, поради възможността на кредитни, застрахователни и други финансови институции, лицензирани в други държави – членки на ЕС, да извършват директно бизнес в България при условията на свободно предоставяне на услуги.

Дейността на Емитента, издаването, придобиването, разпореждането, както и упражняването на правата по акциите на Емитента се урежда и регулира от българското законодателство, както и от пряко приложимите нормативни актове на европейското законодателство.

Към датата на настоящия документ, дейността на Дружеството не е изложена пряко на действието на правителствени, икономически, данъчни, монетарни или политически фактори, които по своя необичаен характер, да имат съществено влияние върху дейността на Емитента. Като икономически субект, опериращ в Република България, Емитентът е изложен на влиянието на различни правителствени, икономически, данъчни, монетарни или политически рискове, които са присъщи за всички стопански субекти в страната.

Емитентът функционира като публично акционерно дружество. В този смисъл, Дружеството е изложено на нормативни рискове, свързани с правната му форма (АД), с публичния му статут и с основния му предмет на дейност.

Емитентът и третите страни по всички действащи договори, сключени между тях, изпълняват задълженията си по тях и Емитентът няма основания да очаква неизпълнение в бъдеще по тези договори. Договорите са съставени в съответствие с националното и Европейско законодателство, и доколкото това е известно на Емитента, не се очаква приемане на нормативни изменения, които биха довели до недействителност или неприложимост на някоя от клаузите в тези договори.

Дружеството е публично и осъществява своята дейност по реда на ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове, свързани с неговото прилагане. Съгласно ЗППЦК статутът на публично дружество предполага повишени изисквания по отношение на отчетност от страна на Емитента и изрично прилагане на разпоредбите ЗППЦК, които норми не биха били относими към Емитента, ако той нямаше статут на публично дружество.

Като публично дружество, Емитентът, съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), задължително следва да съществува и продължи да съществува като акционерно дружество, което му отнема възможността да избира правна форма на организация, с цел минимизиране на утежнени регулаторни изисквания.

Съгласно чл. 149 от ЗППЦК, лице, което придобие пряко или чрез свързани лица повече от една трета от гласовете в общото събрание на публично дружество, в което няма лице или лица, притежаващи пряко или чрез свързани лица над 50 на сто от гласовете в общото събрание, е длъжно в срок 14 дни от придобиването, съответно в едномесечен срок от вписването в търговския регистър на преобразуването или намаляването на капитала, когато преминаването на прага е в резултат на преобразуване или в резултат на обезсилване на акции да регистрира в комисията съгласно чл. 151 от ЗППЦК търгово предложение към останалите акционери с право на глас за закупуване на техните акции и/или за замяната им с акции, които ще бъдат издадени от предложителя за тази цел, или да прехвърли необходимия брой акции, така че да притежава пряко или чрез свързани лица по-малко от една трета от гласовете в общото събрание на дружеството. По силата на чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК тези задължения се отнасят и за лица, които притежават заедно повече от една трета от акциите с право на глас и са сключили споразумение за обща политика по управление на съответното дружество чрез съвместно упражняване на притежаваните от тях права на глас. До публикуването на търговото предложение по реда на чл. 154 от ЗППЦК, съответно до прехвърлянето на акциите, такива лица нямат право да упражняват правото си на глас в общото събрание. При придобиване на акционерно участие чрез свързани лица (определени съгласно дефиницията в чл. 148з от ЗППЦК) в случаите по чл. 149, ал. 1 и 2 от ЗППЦК контролираният пряк акционер в публичното дружество не може да упражнява правото си на глас в общото събрание до отправяне на търгово предложение или до загубата на контрол върху него от страна на контролиращото лице или контролиращата група лица, което осигурява защита на миноритарните акционери.

Съгласно чл. 149, ал. 8 от ЗППЦК, лице, което притежава пряко, чрез свързани лица и/или непряко по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК повече от една трета, но не повече от две трети, от гласовете в общото събрание на публично дружество, няма право да придобива, включително чрез свързани лица или непряко по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК в рамките на една година акции с право на глас в количество, по-голямо от три на сто от общия брой акции на дружеството, освен в резултат на отправено търгово предложение по чл. 149б от ЗППЦК. При нарушение на това изискване правата на глас се ограничават до публикуване на търгово предложение по чл. 149б от ЗППЦК. Такова задължение не възниква за лице, осъществило в рамките на една година преди преминаването на праг по чл. 149, ал. 6, съответно по ал. 8, от ЗППЦК търгово предлагане по чл. 149, ал. 1 от ЗППЦК или търгово предлагане по чл. 149, ал. 6 от ЗППЦК в хипотезата на преминат праг от 50 на сто от гласовете в общото събрание на публичното дружество, или търгово предлагане по чл. 149б от ЗППЦК, при което предложението е отправено до всички акционери, цената е определена съгласно чл. 150, ал. 7 от ЗППЦК и в резултат на търговото предлагане лицето е придобило повече от 50 на сто от гласовете в общото събрание на публичното дружество, както и за лице, преминало праг по чл. 149, ал. 6, съответно по ал. 8, от ЗППЦК в резултат на такова търгово предлагане. Задължение за отправяне на търгово предложение не възниква за лице, преминало прага по чл. 149, ал. 1 от ЗППЦК в резултат на осъществяване на търгово предложение по чл. 149б от ЗППЦК, отговарящо на изискванията. Задължение по чл. 149, ал. 6 от ЗППЦК в хипотезата на преминат праг от две трети от гласовете в общото събрание на публичното дружество не възниква за лице, което преминава прага в резултат на увеличаване на капитала с издаване на права, ако преди увеличаването на капитала е притежавало повече от 50 на сто от гласовете в общото събрание на публичното дружество.

Съгласно чл. 149а от ЗППЦК лице, което придобие пряко, чрез свързани лица или непряко по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК повече от 90 на сто от гласовете в общото събрание на публично дружество, има право да регистрира търгово предложение за закупуване на акциите на останалите акционери.

Търговите предложения се осъществяват по реда предвиден в чл. 150 и следващи на ЗППЦК. За защита на миноритарните акционери, чл. 157б от ЗППЦК предвижда, че всеки акционер има право да изиска от лицето, което е придобило пряко, чрез свързани лица или непряко по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 95 на сто от гласовете в общото събрание на публично дружество в резултат на търгово предлагане, да изкупи неговите акции с право на глас в тримесечен срок от крайния срок на търговото предложение, като лицето преминало прага от 95 на сто от гласовете е длъжно да изкупи акциите в срок 30 дни от получаване на искането.

Емитентът декларира, че в националното законодателство не съществуват нормативни разпоредби, които могат да осуетят търгови предложения от страна на лица, които имат право или са задължени да отправят такива търгови предложения по реда на ЗППЦК.

Също така, правната защита на инвеститорите, осъществяващи инвестициите си през инвестиционен посредник, се основава на Наредба № 23 от 8.02.2006 г. за условията и реда за оценка на клиентски активи, която не е претърпяла актуализация с добрите международни практики, продиктувани от глобалната финансова криза, в основата на която не са заложили новите счетоводни стандарти за справедлива стойност и която не е приведена в съответствие с МСФО 9 и МСФО 13, в резултат на което съществува значителен риск за инвеститорите техните активи да бъдат оценявани за целите на компенсиране на инвеститорите по стандарти, различаващи се съществено не само като стойност, но и като логика, от международните стандарти за определяне на пазарна стойност на финансови активи, съответно инвеститор в български ценни книжа да е изложен на съществено завишен риск в сравнение с инвеститор в съпоставими инструменти на друг пазар в ЕС.

Развитието на капиталовия пазар в България и нормативната му уредба ще оказват влияние върху цялостната дейност на Емитента като публично дружество..

РАЗДЕЛ 10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

Точка 10.1. Описание на тенденциите

Земеделската земя в България остава силно раздробена, което оказва съществено влияние на пазарната динамика в този сектор, включително на обема и цената на сделките за покупко-продажба и отдаване под наем.

В таблицата по-долу е показано историческото изменение на цените на земеделската земя по региони за периода 2018-2023 година, според Националния Статистически Институт.

Забелязва се постоянен положителен тренд, като цената на декар нараства от 941 лева през 2018 година до 1447 лева през 2023 година.

Структурната диференциация се запазва до голяма степен:

Най-ниски цени на сделки със земеделска земя през 2023г. за декар:

- Хасково – 494лв.
- София – 700лв.
- Ловеч - 707лв.

Най-високи цени на сделки със земеделска земя през 2023г. за декар:

- Добрич – 3 620лв.
- Силистра – 2 375лв.
- Монтана – 1 908лв.
- Варна – 1 848лв.

- Русе – 1 769лв.

Таблица 18 Средни цени на сделките със земеделска земя

Средни цени на сделките със земеделска земя през период 2018-2023 година						
						лв./дка
Статистически зони	Години					
Статистически райони						
Области	2018	2019	2020	2021	2022	2023
БЪЛГАРИЯ	941	948	932	1076	1305	1447
СЕВЕРНА И ЮГОИЗТОЧНА БЪЛГАРИЯ	1025	1064	1081	1223	1503	1706
Северозападен	869	923	939	1224	1441	1568
Видин	815	958	965	927	1554	1586
Враца	971	1024	890	1206	1361	1535
Ловеч	614	556	606	650	718	707
Монтана	823	904	1008	1472	1715	1908
Плевен	920	962	1026	1387	1526	1670
Северен централен	1087	1110	1116	1241	1534	1706
Велико Търново	955	992	970	1147	1335	1362
Габрово	455	487	476	498	705	748
Разград	1075	1091	1175	1262	1514	1724
Русе	1092	1092	1117	1297	1599	1769
Силистра	1379	1382	1455	1521	2004	2375
Североизточен	1345	1397	1429	1507	1989	2425
Варна	1015	1069	1035	1244	1577	1848
Добрич	1697	1964	1989	2063	2832	3620
Търговище	1038	927	781	840	1114	1255
Шумен	1101	942	1052	1010	1132	1152
Югоизточен	802	852	863	921	1059	1147
Бургас	724	738	768	849	971	973
Сливен	977	982	1015	1058	1197	1378
Стара Загора	795	846	900	900	1088	1266
Ямбол	788	917	849	943	1050	1098
ЮГОЗАПАДНА И ЮЖНА ЦЕНТРАЛНА БЪЛГАРИЯ	575	608	484	635	710	670
Югозападен	189	518	287	569	744	682
Благоевград	-	-	-	-	..	-
Кюстендил	-	-	343	520	709	..
Перник	-	142	265	120	210	-
София	189	-	168	663	655	769
София (столица)	-	1135	1013	1209	-	700
Южен централен	660	679	628	684	684	661
Кърджали	-	-	-	-	-	-
Пазарджик	598	769	641	697	756	720
Пловдив	722	705	669	848	809	796
Смолян	-	-	-	-	-	-
Хасково	597	620	580	504	523	494

В таблицата отдолу е представена динамиката на цените по аренда/наем на земеделска земя в България за периода 2018-2023 година, съгласно Националния Статистически Институт.

Както е видно от предоставените данни, има постоянен позитивен тренд, като средната цена на аренда на един декар нараства от 48 лева през 2018 до 61 лева през 2023 година. Същевременно следва да се отчита, че нарастването в арендата със 27.1% за петгодишния исторически период в сравнение с нарастване със 53.8% при цените на земеделската земя.

Най-ниски приходи от аренда през 2023. за декар:

- Кюстендил – 29лв.
- Смолян – 30лв.
- Габрово – 30лв.
- Перник – 31лв.

Най-високи приходи от аренда през 2023г. за декар:

- Добрич – 105лв.
- Силистра – 95лв.
- Разград – 82лв.
- Монтана – 74лв.

Таблица 19 Средни цени на договорите за аренда/наем на земеделски земи

Средни цени на договорите за аренда/наем на земеделска земя през периода 2018-2023 година						
						лв./дка
Статистически зони	Години					
Статистически райони						
Области	2018	2019	2020	2021	2022	2023
БЪЛГАРИЯ	48	48	43	51	61	61
СЕВЕРНА И ЮГОИЗТОЧНА БЪЛГАРИЯ	52	53	48	58	69	69
Северозападен	47	49	49	53	61	65
Видин	38	39	41	53	58	64
Враца	45	50	46	53	61	64
Ловеч	31	30	28	30	35	34
Монтана	53	52	51	55	70	74
Плевен	52	55	58	60	67	70
Северен централен	58	59	57	63	73	75
Велико Търново	50	51	53	53	63	66
Габрово	20	12	22	21	28	30
Разград	59	62	62	67	77	82
Русе	55	57	58	62	71	73
Силистра	78	78	69	85	100	95
Североизточен	69	69	52	79	93	86
Варна	58	58	47	66	78	72
Добрич	91	87	60	107	125	105
Търговище	43	45	40	43	53	56
Шумен	50	54	52	57	66	67
Югоизточен	35	36	34	39	43	50
Бургас	35	35	30	35	50	44
Сливен	39	38	35	40	52	53
Стара Загора	32	35	36	39	54	52
Ямбол	37	39	37	43	54	55
ЮГОЗАПАДНА И ЮЖНА ЦЕНТРАЛНА БЪЛГАРИЯ	30	30	29	30	38	38
Югозападен	29	29	28	26	33	35
Благоевград	-	-	-	-	-	-
Кюстендил	20	28	22	24	28	29
Перник	-	24	26	27	28	31
София	30	30	30	25	35	37
София (столица)	35	36	35	38	43	51
Южен централен	31	31	30	32	43	40
Кърджали	7	26	30	28	..	..
Пазарджик	31	33	33	35	37	39
Пловдив	32	32	32	35	43	43
Смолян	-	-	-	-	-	30
Хасково	33	29	27	29	42	39

Точка 10.2. Известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти и събития с очакван значителен ефект върху емитента

Дружеството оперира в сектора на недвижимите имоти (в частност – земеделски земи). В тази връзка перспективите му се влияят от общите тенденции в сектора. Повече информация за историческите тенденции в сектора е представена в точка 10.1., „Описание на тенденциите“, на Част Втора от настоящия Проспект. Очакванията на емитента, и повечето прогнози за сектора са за продължаващо нарастване на цените на земеделската земя и съответно на арендата, като прогнозите са за ръст в цените на земята в 3-5 годишен хоризонт между 3.5-4% (с отчитане на възможните негативни ефекти от конфликта между Украйна и Русия и икономическото изоставане на България в сравнение с другите земеделски производители в ЕС) до ръст от 15% (въз основа на продължаващ процес на ценова конвергенция в ЕС), съответно ръст на арендата

в същия хоризонт между 5-7% (с отчитане на същите потенциални негативни фактори като за земята) до 10-17%.

Инвеститорите следва да отчитат, че няма публикувана детайлна средносрочна прогноза за пазара на земеделски земи и аренди в България от водещите световни агенции за недвижими имоти, за разлика от публикуване на такива прогнози от тях за Централна и Западна Европа, и липсват официални прогнози от работещите в България международни агенции за очаквани нива на аренди и цени на земеделска земя по конкретни региони в краткосрочен и средносрочен план. Поради това, общата тенденция за сектора може да се различава съществено от тенденциите за конкретните региони, в които е ситуиран инвестиционния портфейл на Емитента.

Може да се каже, че всяка промяна в продажните цени на земеделските земи в България, както и в наемните / арендните нива, ще окажат влияние върху дейността на Емитента.

Тенденциите на пазара на недвижими имоти има следния ефект върху основните финансови показатели на дружеството:

- Ефект върху производство – дружеството не произвежда продукция;
- Ефект върху продажби – дружеството не реализира приходи от продажби. В случай на продажба на инвестиционен имот, неговата продажна цена се влияе пряко и в значителна степен от ценните на съпоставими инвестиционни имоти в същия регион, и в по-малка степен от общата конюнктура на пазара на недвижими имоти в България;
- Ефект върху други оперативни приходи (наеми, аренди) – приходите от наеми и аренди са основно приходно перо за емитента и се влияят директно от договорните условия по отдаването на инвестиционни имоти под наем или аренда, като търсенето и предлагането, съответно преобладаващите цени за отдаване под наем или аренда на съпоставим инвестиционен имот в същия регион определят в значителна степен този приход. Общото търсене и предлагане на пазара на недвижими имоти в България и средната цена на аренда и наем влияят в значително по-малка степен;
- Ефект върху материални запаси – дружеството няма значими материални запаси, доколкото няма производство;
- Ефект върху инвестиционни разходи (за придобиване на имоти) – разходите за придобиване на нови инвестиционни имоти са в пряка зависимост от ценовите условия на съответния регионален пазар, както и от предлагането на такива имоти. При вземането на инвестиционни решения, дружеството отчита и зависимостта между очакван приход от дадена инвестиция и разхода за осъществяването ѝ (доходността на инвестицията) и възможността тази доходност да е по-добра от преобладаващите пазарни условия за съответния регион, както и потенциала за увеличаване на цената в средносрочен и дългосрочен хоризонт на инвестицията (потенциал за приход при продажба на инвестиция);
- Ефект върху оперативни разходи – оперативните разходи се влияят от общата макроикономическа ситуация в България;
- Ефект върху продажни цени (в случай на дезинвестиция) – пазарната конюнктура (цени, търсене и предлагане) на съответния регионален пазар определя в значителна степен възможната продажна цена при дезинвестиция. Дружеството е възложило на независим външен оценител периодична оценка на инвестиционните имоти, която оценка отчита и възможните продажни цени при дезинвестиция;
- Ефект върху ценообразуване по отношение други приходи (наеми и аренди) – при договарянето на ценови условия по договорите за наеми и аренди, дружеството

съобразява договорните ценови условия с пазарните условия за подобни инвестиционни имоти на дадения регионален пазар, и в този смисъл ценовите условия, особено по отношение на новопридобитите инвестиционни имоти, в значителна степен се влияят от пазарната конюнктура.

Увеличението на капитала Дружеството ще се използва за придобиване на нови земеделски земи с цел отдаване под аренда. При пълно записване на капитала ще достигне до 5 000 дка на инвестиционните имоти, което ще позволи на Дружеството да постигне устойчив положителен финансов резултат във времето.

Дружеството не очаква да настъпят съществени промени в дейността, и извън ефектите от конфликта между Украйна и Русия, имаща цялостен негативен ефект върху икономиката на страната няма други тенденции, колебания, изисквания, ангажименти и събития с очакван значителен ефект върху емитента.

РАЗДЕЛ 11. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА

Точка 11.1. Публикувана прогноза

Дружеството не публикува прогнози или оценки на печалбата.

Точка 11.2. Актуализации по публикувана прогноза

Дружеството не публикува прогнози или оценки на печалбата.

Точка 11.3. Декларация, свързана с прогноза

Дружеството не публикува прогнози или оценки на печалбата.

РАЗДЕЛ 12. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ

Точка 12.1. Ключови лица

„Риъл Булленд“ АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, който се състои от 3 физически лица. Мандатът на настоящия Съвет на директорите е подновен до 24.06.2026 г. с решение на общото събрание на акционерите от 24.06.2021 г., и вписване в ТРЮЛНЦ № 20210701142328

Таблица 20: Настоящ съвет на директорите на „Риъл Булленд“ АД

Име	Позиция
Пеци Дечев Пецев	Председател
Михаела Бориславова Михова	Независим член на Съвета на директорите
Валентин Георгиев Стоилов	Изпълнителен директор

Пеци Дечев Пецев – Председател на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД

- **Служебен адрес:** гр.София, район Триадица ул. Алабин №36, ет.4.

Информация за съответния управленски опит и знания на лицето:

Образование: висше, магистър по право – СУ „Климент Охридски“, гр. София

Относим професионален опит:

- 1) Окръжен съд Разград - Стажант-съдия (1977-1978 г.)
- 2) Адвокатска колегия Разград – Адвокат (1978 – 1990 г.)
- 3) Община Кубрат – Председател на Временния изпълнителен комитет (1990 – 1991 г.)
- 4) Община Кубрат - Кмет (1991 - 1995 г.)
- 5) Адвокатска колегия Разград – Адвокат (1996 – 2000 г.)
- 6) Министерство на Финансите, Държавна комисия по хазарта - Началник „Правен отдел“ (2000 - 2004 г.)
- 7) „Айлин Тейдинг“ ЕООД – Собственик (2005 г. – до момента)
- 8) Патронус ООД – Съдружник и управител (2013 г. – до момента)
- 9) Министерство на отбраната - Началник „Правен отдел“ (2013-2014 г.)
- 10) „Български фонд за вземания“ АДСИЦ – Член на съвета на директорите (2017 – 2019 г.)

Участия на Пеци Дечев Пецев в качеството на член административните, управителни и надзорни органи или съдружник в дружества и съдружия:

- „Айлин Тейдинг“ ЕООД – Едноличен собственик (2005 г. – до момента)
- Патронус ООД – Съдружник и управител (2013 г. – до момента)
- „Български фонд за вземания“ АДСИЦ – Член на съвета на директорите (2017 – 2019 г.)
- „Риъл Булленд“ АД – Председател на Съвета на директорите (2014 г. – до момента)
- „АЙДЕА обслужващо дружество“ ЕООД – Едноличен собственик и управител (2021-2023 г.)

През последните пет години Пеци Дечев Пецев не е бил:

- а) осъждан за измама;
- б) свързан с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството му на член на административните, управителните или надзорните органи, неограничено отговорен съдружник в командитни дружества с акции, основател или друг член на висшия ръководен състав.
- в) официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални организации) и не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, да заема ръководни длъжности, или да води делата на емитент.

Фамилни връзки:

Пеци Дечев Пецев не е съпруг или роднина по права или по съребрена линия на друг член на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД.

Михаела Бориславова Михова – Независим член на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД

Служебен адрес: Република България, - гр.София, район Триадица ул. Алабин №36, ет.4.

Информация за съответния управленски опит и знания на лицето:

Образование: висше, магистър по Финансов мениджмънт -Университет за национално и световно стопанство, гр. София

Относим професионален опит:

- 1) Кресли Адвъртайзинг ЕООД – Счетоводител (2006 -2007 г.)
- 2) Евроконсулт и счетоводство ООД – Счетоводител (2007 – 2016 г.)
- 3) МБМ КОНСУЛТИНГ ЕООД – Собственик и Главен счетоводител (2015 г. - до момента),
- 4) Топ Джетс ЕООД – Главен счетоводител (2017 – 2019 г.)
- 5) Спорт Вижън ЕАД - Оперативен счетоводител (2018 -2019 г.) и Главен счетоводител след април 2019 г. и към настоящия момент.

Участия на Михаела Бориславова Михова в качеството ѝ на член административните, управителни и надзорни органи или съдружник в дружества и съдружия:

- МБМ КОНСУЛТИНГ ЕООД – Едноличен собственик (2015 г. - до момента)
- „Риъл Булленд“ АД – Независим член на Съвета на директорите (2016 г. – до момента)

През последните пет години Михаела Бориславова Михова не е била:

- а) осъждана за измама;
- б) свързана с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството ѝ на член на административните, управителните или надзорните органи, неограничено отговорен съдружник в командитни дружества с акции, основател или друг член на висшия ръководен състав.
- в) официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални организации) и не е лишавана от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, да заема ръководни длъжности, или да води делата на емитент.

Фамилни връзки:

Михаела Бориславова Михова не е съпруга или роднина по права или по съребрена линия на друг член на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД.

Валентин Георгиев Стоилов – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на „Риъл Булленд“ АД

Служебен адрес: Република България, - гр.София, район Триадица ул. Алабин №36, ет.4.

Информация за съответния управленски опит и знания на лицето:

Образование: висше, магистър по счетоводство и контрол – ВИИ „Карл Маркс“, гр. София

Относим професионален опит:

- 1) „Българплодекспорт“ АД - Счетоводител (1991-1993 г.)
- 2) „Агрекс“ ООД – Главен счетоводител (1993 – 1994 г.)
- 3) „Агровил“ ООД – Главен счетоводител (1994 – 2000 г.)
- 4) „Агриимпекс“ ЕООД – Главен счетоводител (2001 – 2007 г.)
- 5) „Фуражи Правец“ АД – Прокурист (2008 – 2009 г.)
- 6) „ПапасМел“ ЕАД – Прокурист (2009 – 2017 г.)
- 7) „А.Н.-Агротрейдинг“ ООД – Счетоводител (2018 г. – 2019 г.)
- 8) „Компас Инвест“ АД – Счетоводител (2019 г – 2020)
- 9) „Компас Капитал“ АД – Счетоводител (2019 г. – до момента)
- 10) „Вега Файненс“ ЕООД – Управител

Участия на Валентин Георгиев Стоилов в качеството му на член административните, управителни и надзорни органи или съдружник в дружества и съдружия:

- „Вега Файненс“ ЕООД – Едноличен собственик (2020 г. - до момента)
- „Риъл Булленд“ АД – Член на Съвета на директорите и изпълнителен директор (2020 г. – до момента)
- „Артеплан“ ООД – Управител (2024 – до момента)

През последните пет години Валентин Георгиев Стоилов не е бил:

а) осъждан за измама;

б) свързан с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството му на член на административните, управителните или надзорните органи, неограничено отговорен съдружник в командитни дружества с акции, основател или друг член на висшия ръководен състав.

в) официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални организации) и не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, да заема ръководни длъжности, или да води делата на емитент.

Фамилни връзки:

Валентин Георгиев Стоилов не е съпруг или роднина по права или по съребрена линия на друг член на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД.

Емитентът декларира, че няма други лица на висши ръководни позиции, определяни като „ключови лица“ за целите на изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 извън изброените по-горе.

Емитентът декларира, че всички служители на емитента на ръководни позиции, които не се определят като „ключови лица“ за целите на изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980, притежават подходящи знания и опит за изпълнение на възложените им функции по отношение на стопанската дейност на емитента.

Точка 12.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорните органи и висшия ръководен състав

Членовете на Съвета на директорите на Емитента нямат конфликт на интереси между задълженията си в качеството на си на членове на Съвета на директорите на Емитента и други частни интереси, и/или свои други задължения към трети страни.

Не са налице договорености или споразумения между мажоритарни акционери, клиенти, доставчици и други, в изпълнение на което дадено лице, от посочените в предходната точка, е избрано за член на Съвета на директорите на Емитента.

Съветът на директорите на Дружеството не е приемал ограничения за определено време във връзка с разпореждането с притежаваните от членовете ценни книжа на Емитента.

Членовете на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД не притежават акции от капитала на Емитента.

По отношение на интересите на физическите и юридическите лица, участващи в емисията/предлагането, включително конфликт на интереси, които са съществени за емисията, емитентът декларира, че няма физически или юридически лица с твърд ангажимент за записване на част от емисията, и не съществува конфликт на интереси, свързан с настоящата емисия за такива лица.

РАЗДЕЛ 13. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ

Точка 13.1. Изплатени възнаграждения

„Риъл Булленд“ АД е приело и прилага политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, във връзка с осъществяване на техните задължения и отговорности по управление на дейността на Дружеството.

Общото събрание на акционерите определя постоянното възнаграждение и тантиемите на членовете на Съвета на директорите и срока, за който те са дължими. Понастоящем членовете на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД получават само постоянно възнаграждение, чийто размер се гласува от ОСА. На този етап променливо възнаграждение не се предвижда.

Пълния размер на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите за последните три одитирани финансова години (2021г., 2022г. и 2023г.), както и към 30.09.2024г., е посочен в таблицата по-долу:

Таблица 21: Възнаграждения на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД за 2021 г., 2022 г. и 2023г. и прямо междинния финансов отчет към 30.09.2024г.

хил.лв.	Към 31.12.2021 г.	Към 31.12.2022г.	Към 31.12.2023г.	Към 30.09.2024г.
Валентин Стоилов	36	41	54	40
Пеци Пецев	7	8	9	9
Михаела Михова	8	9	10	8

Източник: Годишни финансови отчети и междинен финансов отчет на Дружеството „Риъл Булленд“ АД.

Членовете на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД не получават условни и отсрочени компенсации.

Емитентът не заделя и начислява суми за пенсии и други компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения за членовете на Съвета на директорите.

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

Точка 13.2. Заделяни и начислявани пенсии или други подобни компенсации и обезщетения

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

РАЗДЕЛ 14. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

Точка 14.1. Мандати

Мандатът на настоящия Съвет на директорите е подновен до 24.06.2026 г. с решение на общото събрание на акционерите от 24.06.2021 г., и вписване в ТРРЮЛНЦ № 20210701142328.

Точка 14.2 Договори за услуги на членовете на административните, управителните или надзорните органи, сключени с емитента или с някое от неговите дъщерни предприятия

Няма предвидени компенсации при прекратяване на договорите с членовете на Съвета на Директорите на емитента.

Точка 14.3. Информация за одитния комитет на емитента

Одитния комитет на „Риъл Булленд“ АД е избран от Общото събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 14 декември 2017 г.

Функции на Одитния комитет:

1. Наблюдава процесите по финансово отчитане в „Риъл Булленд“ АД;
2. Наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол в „Риъл Булленд“ АД;
3. Наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете в „Риъл Булленд“ АД;
4. Наблюдава независимия финансов одит в „Риъл Булленд“ АД;
5. Извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор в „Риъл Булленд“ АД в съответствие с изискванията на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта и Етичния кодекс на професионалните счетоводители, включително наблюдава предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на одитираното предприятие.

Одитният комитет е в състав:

- Иван Илиев Янев – председател
- Михаела Борисова Михова – член
- Николай Стойнов Стойнов - член

Заседанията на Одитния комитет се ръководят от неговия председател Иван Янев, избран от Общото събрание на акционерите, проведено на 14.12.2017 г.

Точка 14.4. Декларация за това дали емитентът спазва приложимите спрямо него режими за корпоративно управление.

Емитентът спазва режим за корпоративно управление, в качеството му на публично дружество. Съдържанието на годишните финансови отчети на дружеството е съобразено с Националния кодекс за корпоративно управление на Националната комисия по корпоративно управление, съгласно изискването на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК.

Точка 14.5 Потенциалните съществени въздействия върху корпоративното управление

На Емитента не са известни потенциални съществени въздействия върху корпоративното управление, включително не са одобрени от ръководството и/или от Общото събрание на акционерите предстоящи промени в състава на ръководството и комитетите.

РАЗДЕЛ 15. СЛУЖИТЕЛИ

Точка 15.1. Брой служители

Броят на наетите лица за периода 2021 - 2023 г. и към датата на Проспекта е както следва:

Съвет на директорите – 3 души;

Директор Връзки с инвеститорите - 1 лице на трудов договор;

Счетоводител - 1 лице на граждански договор.

Няма временно наети лица.

Точка 15.2. Дялови участия и опции върху акции

Към датата на настоящия Проспект Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Емитента, нито опции върху акции на Емитента.

Точка 15.3. Описание на споразуменията за участие на служителите в капитала на емитента

Не съществуват споразумения за участие на служителите в капитала на Емитента.

РАЗДЕЛ 16. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

Точка 16.1. Списък на мажоритарните акционери

Към датата на Проспекта акционери с над 5% участие в капитала на „Риъл Булленд“ АД са следните лица:

Таблица № 22: Акционери с над 5% участие в капитала към датата на Проспекта

	Име	Брой акции	Процент от капитала	Начин на притежаване
1.	ДФ (КОМПАС) ПРОГРЕС	913 200	11.34%	Пряко
2.	ДФ (КОМПАС) СТРАТЕГИЯ	561 683	6.98%	Пряко
3.	УПФ ТОПЛИНА	515 000	6.40%	Пряко
4.	БЪЛГАРСКИ ФОНД ЗА ДЯЛОВО ИНВЕСТИРАНЕ АД	1 407 183	17.48%	Пряко

5.	ОПОРТЮНИТИ БЪЛГАРИЯ ИНВЕСТМЪНТ АД	1 013 880	12.59%	Пряко
6.	УД Компас Инвест АД	1 560 353	19.38%	Непряко в качеството му на управляващо дружеството чрез ДФ Стратегия, ДФ Прогрес и ДФ Евростабилност
7.	УД Инвест Фонд Мениджмънт АД	452 351	5.62%	Пряко и непряко в качеството му на управляващо дружеството чрез ДФ Инвест Класик и ДФ Инвест Актив
8.	ПОД Топлина	853 260	10.60%	Непряко в качеството му на пенсионно осигурително дружество, управляващо ДПФ Топлина, ППФ Топлина, УПФ Топлина
9.	ПОД Бъдеще	784 100	9,74%	Непряко в качеството му на пенсионно осигурително дружество, управляващо ДПФ Бъдеще, ППФ Бъдеще, УПФ Бъдеще
10.	УД Актива Асет Мениджмънт АД	435 000	5,40%	Пряко и непряко в качеството му на управляващо дружество, управляващо НДФ Актива, ДФ Актива Високодоходен фонд, Борсово търгуван фонд Актива Балансиран

Източник: „Риъл Буленд“ АД

Мажоритарните акционери нямат разни права на глас.

На Емитента не са известни договорености, чието действие може на по-късна дата да породи промяна в контрола върху Емитента.

Точка 16.2. Разни права на глас

Главните акционери в емитента, посочени в Част втора, т. 16.1 от настоящия Проспект, нямат различни права на глас от всички останали акционери.

Точка 16.3. Пряк и косвен контрол върху емитента

По смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК „контрол“ е налице, когато едно лице: (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 пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Няма физическо или юридическо лице, което упражнява контрол върху емитента по смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК.

Точка 16.4. Договорености, които могат да доведат до промяна в контрола върху емитента

На емитента не са известни договорености, действието на които може на последваща дата да доведе до промяна в контрола на Дружеството.

РАЗДЕЛ 17. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Точка 17.1. Информация съгласно Регламент (ЕО) № 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета

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

За периода на представяна историческа финансова информация, свързани лица на дружеството са ключовият управленски персонал, който се състои от членовете на Съвета на директорите.

Таблица 27: Свързани лица (2021 -датата на Проспекта)

Име	Позиция
Пеци Дечев Пецев	Председател на СД
Михаела Бориславова Михова	Член на СД
Валентин Георгиев Стоилов	Изпълнителен директор

Таблица 27а: Сделки със свързани лица към датата на Проспекта

	Към 31.12.2021 г.	Към 31.12.2022г.	Към 31.12.2023г.	Към Датата на Проспекта
хил.лв.				
Валентин Стоилов	36	41	54	40
Пеци Пецев	7	8	9	9
Михаела Михова	8	9	10	8

Източник: "Риъл Булленд" АД.

Сделките със свързани лица представляват изплатени възнаграждения и на членовете на Съвета на директорите на дружеството в общ размер от 73 хил. лв. за 2023г. и 57 хил. към датата на Проспекта.

Таблица 27б: Вземания на Емитента от ключовия управленски персонал към датата на Проспекта

	Към 31.12.2021 г.	Към 31.12.2022г.	Към 31.12.2023г.	Към Датата на Проспекта
Хил.лв				
Вземания на Емитента от ключовия управленски персонал	12	12	12	12

Източник: Годишни финансови отчети на Дружеството, и данни на Емитента за 2024 г.

РАЗДЕЛ 18. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА

Точка 18.1. Финансова информация за минали периоди

Точка 18.1.1. Одитирана финансова информация за минали периоди, обхващаща последните три финансови години

„Риъл Булленд“ АД не притежава дялове в други дружества и съответно не изготвя отчети на консолидирана база.

Одитираните годишни финансови отчети на Дружеството (съдържащи отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и пояснителните приложения), заедно с одиторските доклади и докладите за дейността за финансовите 2021 г., 2022 г. и 2023 г., както и междинният финансов отчет за 2024г. са оповестени по надлежния ред и са достъпни на страницата на БФБ (www.bse-sofia.bg), www.infostock.bg, както и на интернет-страницата на Емитента (<http://www.realbulland.eu>).

Годишните индивидуални финансови отчети на „Риъл Булленд“ АД за 2021, 2022 и 2023 г. не съдържат квалификации.

Точка 18.1.2. Промяна на референтната балансова дата

Емитентът не е променял референтната си балансова дата през периода, за който се изисква финансова информация за минали периоди.

Точка 18.1.3. Счетоводни стандарти

Финансовите отчети на емитента са изготвени в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари на всяка представена година, и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

Точка 18.1.4. Промяна на счетоводната рамка

Емитентът не възнамерява в следващите си публикувани финансови отчети да възприеме нова рамка за счетоводните стандарти.

Точка 18.1.5. Одитирана финансова информация съгласно НСС

Емитентът не изготвя и представя финансова информация съгласно НСС.

Точка 18.1.6. Консолидирани финансови отчети

Емитентът не изготвя консолидирани финансови отчети.

Точка 18.1.7. Давност на финансовата информация

Последната одитирана финансова информация, представена в настоящия Проспект, е от одитиран годишен индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31.12.2023 г.

Точка 18.2. Междинна и друга финансова информация

Точка 18.2.1. Публикувани междинни финансови отчети

Финансовата информация от одитираните годишни финансови отчети на емитента на индивидуална база за 2021, 2022 и 2023г. е изготвена в съответствие с всички МСФО.

Точка 18.3. Одитиране на финансова информация за минали периоди

Точка 18.3.1. Одитирани ГФО

Годишните индивидуални отчети на „Риъл Булленд“ АД за 2021, 2022, 2023 г. са заверени от „Бул Одит“ ООД, специализирано одиторско дружество с ЕИК 121448965, със седалище и адрес на управление: гр. София, Студентски град, ул. Акад. Николай Стоянов № 13 А, представлявано от Стоян Димитров Стоянов и Снежана Александрова Башева. Ключовият одитор, отговорен и извършил одита на годишните финансови отчети за 2021, 2022 и 2023 г. е Снежана Александрова Башева, дипломиран експерт-счетоводител, с рег. № 0507 в ИДЕС.

Одиторско дружество „Бул Одит“ ООД с рег. № 023 в ИДЕС и Снежана Башева с рег. № 0507, са членове на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), който е професионалният орган на дипломираните експерт-счетоводители в Република България.

Одиторските доклади за финансовата информация за минали периоди не са били отказани от регистрирани одитори, не съдържат резерви, изменения на становища, ограничения на отговорността или забележки по естество.

Годишните индивидуални финансови отчети на „Риъл Булленд“ АД за 2021 и 2022 и 2023г. не съдържат квалификации.

Точка 18.3.2. Друга одитирана информация

Няма друга информация в настоящия Проспект, която е била одитирана от одиторите.

Точка 18.3.3. Финансова информация от друг източник

Настоящият Проспект не съдържа неодитирана финансова информация.

Точка 18.4. Проформа финансова информация

Точка 18.4.1. Проформа финансова информация

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

Точка 18.5. Политика по отношение на дивидентите

Точка 18.5.1. Описание на политиката на емитента по отношение на разпределението на дивиденти

Емитентът няма разработена политика по отношение на разпределението и изплащането на дивидентите. Всяка година Общото събрание на акционерите взема решение за разпределянето на печалбата от текущата или минали години, съобразно с бъдещите планове за развитие и нуждите от финансиране на дейността. Емитентът разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в Търговския закон, ЗППЦК и Устава на Дружеството.

Съгласно Устава на „Риъл Булленд“ АД решението за разпределение на печалбата на дружеството се взема от редовното годишно Общото събрание на акционерите въз основа на предложението на Съвета на директорите и при спазване на изискванията на чл. 247а и чл. 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон.

Изплащането на дивиденти се извършва по ред и начин, съгласно действащото законодателство. В решението за разпределение на дивидент Общото събрание определя началния и крайния срок за изплащане на дивидентите.

Като публично дружество „Риъл Булленд“ АД разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени ЗППЦК. Съгласно чл. 115в, алинея 3. от ЗППЦК, правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-

ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата, като се прилагат разпоредбите на член 115б, според който, правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на общото събрание. Централният регистър на ценни книжа е длъжен да предостави на дружеството списъци на акционерите и на чуждестранните лица по чл. 136, ал. 1 от ЗППЦК по искане на лицето, овластено да управлява и представлява дружеството. Информацията може да се предостави по искане на дружеството и чрез централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа и който предлага услугите по т. 2, буква "а" от раздел "Б" на Приложението към Регламент (ЕС) № 909/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 23 юли 2014 г. за подобряване на сетълмента на ценни книжа в Европейския съюз и за централните депозитари на ценни книжа, както и за изменение на директиви 98/26/ЕО и 2014/65/ЕС и Регламент (ЕС) № 236/2012 (ОВ, L 257/1 от 28 август 2014 г). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството.

Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на общото събрание дивидент в 60-дневен срок от провеждането му. Изплащането на дивидента се извършва по банков път със съдействието на Централния депозитар АД. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в посочения срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденди остават в Дружеството.

Не съществуват други ограничения върху разпределянето на дивиденди от страна на „Риъл Булленд“ АД.

Дивиденди се изплащат, ако според проверения и приет 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. Дивидентите се изплащат на акционерите в срок 60 дни от датата на провеждане на Общото събрание на акционерите, на което е гласувано разпределението на дивидент.

До 2022г Дружеството е реализирало нетна загуба от дейността си не е разпределяло дивидент.

През 2023г Дружеството разпределя 60 хил. лв. дивиденди с оглед на печалбата от предходната година.

Към третото тримесечие на 2024г Дружеството е изплатило 161 хил. лв дивиденди.

Политиката на дружеството е да поддържа стабилни капиталови коефициенти, които да позволяват развитие и подкрепа за бизнеса му в интерес на всички заинтересовани лица.

Точка 18.5.2. Разпределени дивиденди за минали периоди

На проведено на 31.05.2023 г. редовно Общо Събрание на Акционерите на Риъл Булленд АД-София (RBL) е взето решение да се разпредели брутен дивидент в размер на 0.010 лв. на акция обща сума от 60 203.62 лв във връзка с печалбата от 2022г.

На проведено на 16.05.2024 г. редовно Общо Събрание на Акционерите на Риъл Булленд АД-София (RBL) е взето решение да се разпредели брутен дивидент в размер на 0.020 лв. на акция обща сума от 161 012.26 лв във връзка с печалбата от 2023г.

Точка 18.6. Правни и арбитражни производства

Точка 18.6.1. Правни и арбитражни производства

Дружеството не е страна по държавни, правни или арбитражни производства, включително висящи или такива, каквито е вероятно да бъдат образувани за предходните 12 месеца, които имат или могат да имат съществено влияние върху емитента, неговото финансово състояние или рентабилност.

Точка 18.7. Значителна промяна във финансовото състояние на емитента

Точка 18.7.1. Значителна промяна във финансовото състояние на емитента

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

Последните публикувани индивидуални финансови отчети на Емитента са междинни финансови отчети към 30.09.2024г.

След 30.09.2024г. не са настъпили значими промени във финансовото състояние на Емитента.

РАЗДЕЛ 19. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Точка 19.1. Акционерен капитал

Точка 19.1.1. Размер на емитирания капитал за всеки клас акционерен капитал

Дружеството е с уставен акционерен капитал в размер на 8 050 613 лева, разпределен в 8 050 613 обикновени акции.

Всички емитирани акции са изцяло платени.

Номиналната стойност на всяка акция е 1 лев. Няма емитирани акции без номинална стойност.

Няма промяна в броя емитирани акции към 30.09.2024 и към датата на Проспекта.

Няма част от капитала внесена с апорт, а не с парични вноски в рамките на периода, обхванат от финансовата информация за минали периоди.

Точка 19.1.2. Акции, които не представляват капитал

Емитентът не е издавал акции, които не представляват капитал.

Точка 19.1.3. Собствени акции

Няма акции на Емитента, държани от самия Емитент.

Точка 19.1.4. Конвертируеми, обменяеми и ценни книжа с варианти

Дружеството не е издавало конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти.

Точка 19.1.5. Права за придобиване или задължения по отношение на уставния, но неемитиран капитал и възможности за увеличаване на капитала

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

Точка 19.1.6. Капитал на член на групата, който е под опция или е договорен условно или безусловно да бъде поставен под опция

Няма капитал на емитента, който е под опция или за който да е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция.

Точка 19.1.7. История на акционерния капитал

С решение на Съвета на директорите на "Риъл Булленд" АД от 01 март 2013 г. и съгласно Решение № 428-Е от 13.06.2013 г. на Комисията за финансов надзор, след публично предлагане на нови 4 650 000 акции, капиталът на Дружеството е увеличен с още 150 000 лв., до 500 000 лв. чрез издаване на 150 000 бр. нови акции с номинална и емисионна стойност от 1 лев. Промяната в капитала на Дружеството е вписана в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 05.08.2013 г. под № 20130805152100.

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. Публичното предлагане е успешно и са записани всички 2 000 000 бр. предложени акции. Така капиталът на Дружеството е увеличен от 500 000 лв. на 2 500 000 лв., разпределен в 2 500 000 бр. обикновени, поименни, безналични акции с право на глас и номинална стойност 1 (един) лев.

С решение от протокол на Съвета на директорите от 06.12.2019 г. е взето решение за увеличение на капитала на Емитента от 2 500 000 лева, разпределен в 2 500 000 броя обикновени, поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лев, до 5 000 000 лева, чрез издаване на нови 5 000 000 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев. Със същото решение от 06.12.2019 г. Съветът на директорите на Дружеството е определил емисионната стойност на новоиздадените акции в размер на 1 лев за акция. С решение 206-Е от 12.03.2020 на Комисията за финансов надзор е потвърден Проспект за публично предлагане, като капиталът на дружеството е увеличен от 2,500,000 лв. до 5,007,422 лв., разпределен в 5,007,422 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас и номинална стойност 1 (един) лев.

Увеличението на капитала е вписано на 10.06.2020 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията от 2 500 000 лева на 5 007 422 лева, разпределени в 5 007 422 броя акции. Вписан е и променен Устав, актуализиран с новия размер на капитала. Акциите са обикновени, безналични, всяка една с право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната им стойност.

Всички издадени от "Риъл Булленд" АД 5 007 422 броя акции се търгуват на "Българска Фондова Борса" АД. Основен пазар BSE, Сегмент акции „Standard” с борсов код RBL. Акционерният капитал на дружеството към 31.12.2021 г. е в размер на 5 007 422 лв. разпределен в 5007 422 броя акции с номинална стойност 1 лв.

С решение от протокол на Съвета на директорите от 16.02.2021 г. е взето решение за увеличение на капитала на Емитента от 5,007,422 лева, разпределен в 5,007,422 броя обикновени, поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лев, до 10 014 844 лева, чрез издаване на нови 5,007,422 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев. Със същото решение от 16.02.2021 г. Съветът на директорите на Дружеството е определил емисионната стойност на новоиздадените акции в размер на 1.20 лев за акция.

С решение No 545 - Е от 29.07.2021 г. на Комисия за финансов надзор е потвърден Проспект за публично предлагане чрез издаване на нови 5 007 422 броя обикновени, поименни, безналични свободнопрехвърляеми акции. Увеличението на капитала е вписано на 28.02.2022 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията от 5,007,422 лева на 6,020,362 лева. разпределени в 6,020,362 броя акции. Вписан е и променен Устав, актуализиран с новия размер на капитала,. Акции са обикновени, безналични, всяка една с право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната им стойност.

На 03.10.2022 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията е вписана промяна на седалището и адреса на управление на Риъл Булленд АД. Новият адрес е гр. София, район Триадица, ул. Алабин No36, ет.4. Във връзка с промяната на адреса е вписан и нов Устав на дружеството.

С решение от протокол на Съвета на директорите от 16.01.2023 г. е взето решение за увеличение на капитала на Емитента от 6 020 362 лева, разпределен в 6 020 362 броя обикновени, поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лев, до 12 040 724 лева, чрез издаване на нови 6 020 362 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев. Със същото решение от 16.01.2023 г. Съветът на директорите на Дружеството е определил емисионната стойност на новоиздадените акции в размер на 1.20 лев за акция.

С решение No 606 - Е от 06.06.2023 г. на Комисия за финансов надзор е потвърден Проспект за публично предлагане чрез издаване на нови 6 020 362 броя обикновени, поименни, безналични свободнопрехвърляеми акции. Увеличението на капитала е вписано на 08.12.2023 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията от 6 020 362 лева на 8 050 613 лева. разпределени в 8 050 613 броя акции. Вписан е и променен Устав, актуализиран с новия размер на капитала,. Акции са обикновени, безналични, всяка една с право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната им стойност.

Точка 19.2. Учредителен акт и устав

Точка 19.2.1. Предмет на дейност и цели на емитента

Съгласно Устава си „Риъл Булленд“ АД, обявен в ТРРЮЛНЦ с вписване № 20231208091954 от 08.12.2023 г. в 09:19:54, е акционерно дружество, учредено по реда на чл.163 от Търговския закон и действащо при спазване на правилата на Търговския закон относно акционерните дружества. Дружеството става публично при условията на чл.110 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Дружеството има за предмет на дейност съгласно чл. 4 от Устава си – покупка на недвижими имоти и вещни права върху тях с цел отдаването им под наем, лизинг, аренда или продажбата им.

Съгласно чл. 5 от Устава си, основната цел на дружеството е да осигури на своите акционери растяща доходност на акциите на дружеството и текущи доходи чрез разпределение на дивиденти. Дружеството извършва своята оперативна дейност на територията на Република България при спазване на следната инвестиционна стратегия и цели:

- Дългосрочно инвестиране на набраните средства в земеделска земя, която се използва за земеделско производство;
- Окръпняване 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.

Съществуването на Дружеството не с ограничава със срок.

Съгласно действащия Устав на Емитента, Органите на дружеството са Общото събрание на акционерите и Съвета на директорите.

На основание чл. 40ж, ал. 1 от Закона за независимия финансов одит (ЗНФО – отм.), Общото събрание на акционерите е избрало Одитен комитет на дружеството.

ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ:

В Общото събрание на акционерите участват всички акционери. Те участват в Общото събрание лично или чрез представители, упълномощени с изрично писмено пълномощно. Членовете на Съвета на директорите вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери.

Общото събрание взема решения по следните въпроси:

1. изменя и допълва устава на дружеството;
2. увеличава капитала на дружеството;
3. преобразува (чрез вливане, сливане, отделяне или разделяне) и прекратява дружеството;
4. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя възнагражденията им;
5. решава издаването на облигации
6. назначава и освобождава регистрираните одитори на дружеството;

7. одобрява годишния счетоводен отчет след заверка от назначените регистрирани одитори
8. взема решение за разпределяне печалбата на дружество
9. назначава ликвидатори на дружеството, освен в случай на несъстоятелност
10. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите.

Общото събрание на акционерите решава и всички останали въпроси, които са включени в пределите на неговата компетентност съгласно действащото законодателство.

Редовното общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година. Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. В съответствие с чл. 118, ал. 2, т. 3 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, 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. Съгласно чл. 115б. от ЗППЦК, правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на общото събрание. Централният регистър на ценни книжа е длъжен да предостави на дружеството списъци на акционерите и на чуждестранните лица по чл. 136, ал. 1 по искане на лицето, овластено да управлява и представлява дружеството. Информацията може да се предостави по искане на дружеството и чрез централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа и който предлага услугите по т. 2, буква "а" от раздел "Б" на Приложението към Регламент (ЕС) № 909/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 23 юли 2014 г. за подобряване на сетълмента на ценни книжа в Европейския съюз и за централните депозитари на ценни книжа, както и за изменение на директиви 98/26/ЕО и 2014/65/ЕС и Регламент (ЕС) № 236/2012 (ОВ, L 257/1 от 28 август 2014 г). Съдържанието на поканата за свикване на общото събрание се определя според изискванията на Търговския закон и останалите нормативни актове.

За да може да заседава и взема решения Общото събрание на акционерите, е необходим кворум най-малко половината плюс една от всички акции на дружеството, освен когато действащото законодателство изисква по-висок кворум за вземането на някои решения.

Гласуването в общото събрание е лично или чрез пълномощник. Решенията на общото събрание се приемат с мнозинство от представените на събранието акции, освен, когато действащото законодателство изисква по-високо мнозинство за вземането на някои решения. За решенията по чл. 22, ал. 1, т.т.1-4 от Устава се изисква мнозинство 3/4 от всички акции на дружеството.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:

Съветът на директорите на дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членовете на съвета могат да бъдат преизбрани без ограничения, както и да бъдат освобождавани от длъжност и преди изтичането на мандата, за който са избрани. Съветът на директорите се състои от три до пет физически и/или юридически лица, като юридическите лица се представляват в съвета от техния законен представител или от договорен представител, с нотариално заверено търговско пълномощно.

Съветът на директорите управлява и представлява Дружеството. Органът взема решения относно:

1. покупко-продажба на недвижими имоти
2. вдигане на капитала на дружеството съгласно овластяването по чл. 19 от устава
3. издаване на облигации съгласно овластяването по чл. 33 от устава
4. вземане на банкови кредити

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

Съветът на директорите може да овласти един или няколко от своите членове – изпълнителни членове, които да представляват заедно и/или поотделно дружеството в съответствие с решението за овластяването им. Овластяването на лицата по предходното изречение може да бъде оттеглено от Съвета на директорите по всяко време. Съветът на директорите определя възнаграждението на изпълнителните членове, а Председателят на Съвета на директорите сключва договорите за възлагане на управлението и представителството с тях.

Съветът на директорите на дружеството приема Правила за работата си и одобрява измененията и допълненията в тях. Съветът избира председател и заместник-председател от своите членове. Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж месечно, за да обсъди състоянието и развитието на дружеството. Всеки член на съвета може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси. В този случай председателят е длъжен да свика заседание като изпрати писмени уведомления в едноседмичен срок преди датата на заседанието, освен ако с оглед на спешността на въпроса, не се налага заседанието да бъде свикано в по-кратък срок.

Съветът на директорите може да приема решения, ако на заседанието присъстват най-малко половината от членовете лично или представлявани от друг член на съвета. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ. Съветът на директорите взема решения с обикновено мнозинство от всички свои членове, освен в изрично предвидените в законите и този устав случаи, когато се изисква по-голямо мнозинство или единодушие. Решения могат да бъдат вземани и неприсъствено, ако всички членове на съвета са заявили писмено съгласието си за решението.

Решенията по чл. 32, ал. 2, т. 2 и чл.34, ал. 1 и ал. 4 от Устава се вземат с единодушие от всички членове на Съвета на директорите.

ОДИТЕН КОМИТЕТ:

Одитния комитет на „Риъл Булленд“ АД е избран от Общото събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 14 декември 2017 г..

Функции на Одитния комитет:

1. Наблюдава процесите по финансово отчитане в „Риъл Булленд“ АД;
2. Наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол в „Риъл Булленд“ АД;
3. Наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете в „Риъл Булленд“ АД;

4. Наблюдава независимия финансов одит в „Риъл Булленд“ АД;

5. Извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор в „Риъл Булленд“ АД в съответствие с изискванията на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта и Етичния кодекс на професионалните счетоводители, включително наблюдава предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на одитираното предприятие.

Одитният комитет е в състав:

- Иван Илиев Янев – председател
- Михаела Борисова Михова – член
- Николай Стойнов Стойнов - член

Заседанията на Одитния комитет се ръководят от неговия председател Иван Янев, избран от Общото събрание на акционерите, проведено на 14.12.2017 г.

На Общо събрание на акционерите на „Риъл Булленд“ АД, проведено на 24.09.2020 г., е утвърдена нова Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството. Към датата на изготвяне на настоящия Проспект Дружеството няма създаден Комитет за възнагражденията.

Точка 19.2.2. Права, преференции и ограниченията за всеки клас акции

Права, преференции и ограничения, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции

Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на „Централен депозитар“ АД. Доколкото в действащия устав на Емитента не се съдържат изрични разпоредби относно възможността за емитирането на привилегировани акции, и доколкото текстът на чл. 181, ал. 2 от действащия Търговски закон (ТЗ) изрично постановява, че когато дружеството издава акции с особени права, това трябва да бъде посочено и предвидено в устава, а второто изречение на чл. 182, ал. 1 от действащия Търговски закон изрично постановява, че с устава може да се предвиди привилегированите акции да са без право на глас, което трябва да бъде посочено и в акцията, може да бъде прието, че липсата на изрично уреждане в устава на емитента на възможност за издаване на привилегировани акции и изрично уреждане на възможността те да са без право на глас води до правна невъзможност за емитиране на такива акции във връзка с действащите разпоредби на ТЗ. Във връзка с гореизложеното, Дружеството може да издава единствено обикновени акции, даващи права съгласно Устава на Дружеството. Ограничаването правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Право на глас на обикновените акции

Съгласно чл. 115б, ал. 1 от ЗППЦК, правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на общото събрание..

Право на дивидент

Дивиденди се разпределят по решение на Общото събрание на акционерите с право на глас при спазване изискванията на чл. 247а от ТЗ. Дружеството не може да изплаща на своите акционери авансово суми срещу дивиденди преди окончателното приемане на годишния финансов отчет

по реда на чл. 251 от Търговския закон и Устава. Дивиденди се разпределят по решение на Общото събрание на акционерите след облагане на годишната печалба на дружеството с данък върху печалбата и извършване на отчисления за фонд „Резервен“.

Съгласно чл. 115в, ал. 3 от ЗППЦК, правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Член 115б, ал. 2 се прилага съответно. Чл. 115б, ал. 2 от ЗППЦК се прилага съответно. Дружеството е длъжно да изплати на акционерите гласувания от общото събрание дивидент в 60-дневен срок от провеждането му. Изплащането на дивидента се извършва по банков път със съдействието на централния депозитар.

Право на ликвидационен дял

Всички акции имат право на ликвидационен дял, пропорционален на номинала на акцията.

Привилегировани акции

Доколкото в действащия устав на Емитента не се съдържат изрични разпоредби относно възможността за емитирането на привилегировани акции, и доколкото текстът на чл. 181, ал. 2 от действащия Търговски закон (ТЗ) изрично постановява, че когато дружеството издава акции с особени права, това трябва да бъде посочено и предвидено в устава, а второто изречение на чл. 182, ал. 1 от действащия Търговски закон изрично постановява, че с устава може да се предвиди привилегированите акции да са без право на глас, което трябва да бъде посочено и в акцията, може да бъде прието, че липсата на изрично уреждане в устава на емитента на възможност за издаване на привилегировани акции и изрично уреждане на възможността те да са без право на глас води до правна невъзможност за емитиране на такива акции във връзка с действащите разпоредби на ТЗ.

Точка 19.2.3. Условия, които могат да доведат до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола върху емитента

Няма разпоредби в Устава, които биха могли да доведат до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството.

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:

Общото събрание включва всички акционери, притежаващи акции с право на глас. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител. Публичното дружество може да предвиди в устава си възможност правото на глас да се упражнява преди датата на общото събрание чрез кореспонденция, като се използва поща, включително електронна поща, куриер или друг технически възможен начин. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на общото събрание. Централният регистър на ценни книжа предоставя на дружеството списъци на акционерите по чл. 115б, ал. 1 от ЗППЦК и на чуждестранните лица по чл. 136, ал. 1 от ЗППЦК.

Представителят е длъжен да се легитимира като такъв с писмено пълномощно, издадено от съответния акционер, което да бъде за конкретното общо събрание, да е изрично, и да има

минимално съдържание, определено по закон. Членовете на Съвета на Директорите вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери.

Общото събрание на Дружеството се провежда най-малко един път годишно. Общото събрание се свиква от Съвета на Директорите.

Свикването се извършва чрез покана, обявена в Търговския регистър. 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.

РАЗДЕЛ 20. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Точка 20.1. Резюме на договорите от съществено значение

Извън обичайната си дейност, Дружеството няма сключени значителни договори.

РАЗДЕЛ 21. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

Точка 21.1. Налични документи

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

- Устав на Емитента;
- Одитираните годишни финансови отчети на Емитента на индивидуална основа за 2021, 2022 и 2023 г.
- Междинен неодитиран финансов отчет на Емитента на индивидуална основа към 30.09.2024 г.
- Оценка на инвестиционните имоти на Емитента, извършена от независим оценител (Амрита) на 31.12.2023 г.

Посочените документи могат да бъдат разгледани на хартиен носител в офисите на Емитента и на ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД:

Емитент:

"РИЪЛ БУЛЛЕНД" АД

Адрес: гр.София, район Триадица ул. Алабин №36, ет.4.

Телефон: +359 888 906 450

Е-поща: milena.miki@abv.bg

Лице за контакт: Милена Александрова

Работно време: 9:00 - 17:00 ч.

Инвестиционен посредник:

ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД

Адрес: гр. София, ул. Георги С. Раковски № 140, ет. 4

Тел.: +359 (02) 937 98 65

Факс: +359 (02) 937 98 77

Е-поща: videv@sis.bg

Лице за контакт: Атанас Видев

Всеки работен ден от 9,00 до 17,00 часа

Посочените документи могат да бъдат разгледани в електронен вид на:

Интернет страницата на Дружеството – www.realbulland.eu

Интернет страницата на ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД – www.sis.bg

Интернет страницата на Българска Фондова Борса АД – www.bse-sofia.bg

В специализираната финансова медия, която дружеството използва за разкриване на регулирана информация съгласно чл. 100т, ал. 3 от ЗППЦК – www.infostock.bg

РАЗДЕЛ 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН

Точка 1.1. Лица, отговарящи за информацията в Проспекта, изготвен като единен документ

Членовете на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД, със служебен адрес на всяко от лицата - гр.София, район Триадница ул. Алабин №36, ет.4. отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект, съответно за цялата информация в него. Съставителят на индивидуалните финансови отчети на Емитента за 2021 г. 2022 г., и 2023 г., както и за междинния финансов отчет за 2024 г отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети. Регистрираният одитор на Дружеството за 2021г. , 2022 г. и 2023 г.. – „Бул Одит“ ООД, със седалище и адрес на управление гр. София, Студентски град, ул. Акад. Николай Стоянов № 13 А, отговарят за заверката на одитираните от тях финансови отчети.

Отговорни за изготвянето и информацията в настоящия Проспект, изготвен като единен документ съгласно Приложение 1 и Приложение 11 на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 (Проспекта,) са:

- Мартин Радосветов Петров – изпълнителен директор на ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД

- Валентин Георгиев Стоилов – изпълнителен директор на „Риъл Булленд“ АД, със служебен адрес - гр.София, район Триадница ул. Алабин №36, ет.4.

- Мария Кирилова Николова, със служебен адрес - гр.София, район Триадница ул. Алабин №36, ет.4. – съставител на индивидуалните финансови отчети на „Риъл Булленд“ АД за 2021 г. , 2022 г., 2023 г, както и на междинния финансов отчет към 30.09.2024 г.

Горепосочените лица, отговарящи за изготвянето и информацията в Проспекта в съответствие с изискванията на Приложение 1 и Приложение 11 от Делегиран регламент (ЕС) 2019/980, с подписа си в края на настоящия документ декларират, че доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в Проспекта, съответства на фактите и че в Проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.

Точка 1.2. Декларация от лицата, отговарящи за Проспекта, изготвен като единен документ

Посочените по-горе лица, отговорни за изготвянето и информацията в Проспекта, с полагане на подписите си на последната страница на настоящия Проспект декларират, че след като са положили всички разумни грижи да се уверят, че случаят е такъв, информацията, съдържаща се в проспекта, дотолкова, доколкото им е известно, е в съответствие с фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейното значение.

Точка 1.3. Декларации и доклади на експерти

В настоящия Проспект не е използван запис или доклад, за който се приема, че е написан от някое лице като експерт, освен докладите на одиторите на Емитента и извършените оценки от независими оценители на инвестиционните имоти, притежавани от Емитента.

Одиторите на Дружеството, заверил годишните индивидуални финансови отчети на Емитента за 2021, 2022 и 2023 г., не притежават значителен икономически интерес, свързан с Емитента.

Одиторският доклад на независимия одитор на индивидуалните финансови отчети на емитента е изготвен в изпълнение на изискванията на Закона за счетоводството.

Независимите оценители, извършили оценката на инвестиционните имоти на „Риъл Булленд“ АД, са Консултантска къща „Амрита“ ООД, ЕИК 130565483, със седалище и адрес на управление София 1407, кв. Лозенец, ул. Хенрих Ибсен № 15, притежава сертификат № 901700064 (18.05.2017 г.) от Камарата на независимите оценители в България (КНОБ) за оценителска правоспособност за оценки на машини и съоръжения, финансови активи и финансови институции, търговски предприятия и вземания, права на интелектуалната и индустриалната собственост, недвижими имоти, земеделски земи и трайни насаждения, други активи. Оценителите, извършили оценката са:

- Инж. Виолета Андреева, със служебен адрес: 1407 София, ул. Хенрик Ибсен 15, офис сграда Сребърна, притежаваща сертификат № 810100134 (09.05.2011 г.) от КНОБ, с оценителска правоспособност за оценка на земеделски земи и трайни насаждения и сертификат № 100100989 (14.12.2009 г.) с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти.
- Инж. Магдалина Карастоянова, със служебен адрес: ул. Хенрик Ибсен 15, офис сграда Сребърна, притежаваща сертификат № 810100135 (09.05.2011 г.) от КНОБ, с оценителска правоспособност за оценка на земеделски земи и трайни насаждения и сертификат № 100100986 (14.12.2009 г.) с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти.

Независимите оценители на притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти извършили оценката към 31.12.2023 г., въз основа на която е определена справедливата стойност на тези инвестиционни имоти в одитираните годишни финансови отчети на Дружеството към 31.12.2023 г., инж. Виолета Андреева и инж. Магдалина Карастоянова, не притежават значителен икономически интерес, свързан с Емитента. Консултантска къща „Амрита“ ООД не притежава значителен икономически интерес, свързан с Емитента.

Няма декларация или доклад, които да са изготвени по искане на Емитента за целите на настоящия Проспект.

Точка 1.4. Използвана информация от трети страни

Източниците на информацията, която е получена от трети страни, са следните: Българска народна банка, Европейска централна банка, Федерален резерв на САЩ, Евростат, Агенция по вписванията към министъра на правосъдието на Република България, Интернет сайт tradingeconomics.com, извършени оценки на недвижимите имоти на емитента от Консултантска къща „Амрита“ ООД.

Емитентът потвърждава, че информацията, която е получена от трети страни, е била възпроизведена точно 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.

Точка 1.5 Декларация по Регламент (ЕС) 2017/1129

Настоящият Проспект е одобрен от Комисията за финансов надзор в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129.

Комисията за финансов надзор одобрява настоящия Проспект, единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност.

Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента или ценните книжа, предмет на настоящия Проспект. Инвеститорите трябва сами да преценят целесъобразността на инвестицията в ценните книжа.

РАЗДЕЛ 2. РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ С ЦЕННИТЕ КНИЖА

Тази информация е предоставена в Част Първа на Проспекта.

РАЗДЕЛ 3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

Точка 3.1. Декларация за оборотния капитал

Емитентът заявява, че оборотният капитал е достатъчен за покриване на настоящите му нужди.

Точка 3.2. Капитализация и задлъжнялост

Емитентът декларира, че към Датата на Проспекта притежава достатъчни капиталови ресурси за осъществяване на дейността си и постигане на инвестиционните си цели, и не са налични индикации за свръхзадлъжнялост или за затруднения в обслужване на съществуващите задължения.

Всички задължения на емитента представляват пряка, негарантирана, необезпечена, безусловна задлъжнялост на Емитента. Емитентът декларира, че няма косвени или непреки задължения, няма обезпечени задължения, няма гарантирани задължения, няма обезпечени задължения и няма условни задължения към датата на Проспекта.

Таблица 30 Капитализация и задлъжнялост на база последен одитиран отчет и междинен финансов отчет към 30.09.2024г.

хил. лв.	2021	2022	2023	30.09.2024
Нетекущи активи				
Машини, съоръжения и оборудване	2	1	-	
Инвестиционни имоти	4 207	6 698	7 791	8 992
Разходи за придобиване на нетекущи активи	450	50	-	-
Общо нетекущи активи	4 659	6 749	7 791	8 992
Текущи активи				
Парични средства	232	341	2 450	1 198
Търговски и други вземания	47	17	96	32
Общо текущи активи	279	358	2 546	1 230
ОБЩО АКТИВИ	4 938	7 107	10 337	10 222
Собствен капитал				
Акционерен капитал	5 007	6 020	8 051	8 051
Премиен Резерв	-	203	609	609
Фонд Резервен	-	25	113	196
Натрупана печалба/(загуба)	-404	-188	534	1 118
Финансов резултат за периода	244	870	828	64
Неразпределена печалба	-	-	-	
Общо собствен капитал	4 843	6 930	10 135	10 038

Текущи пасиви				
Търговски и други задължения	95	177	202	184
Общо текущи пасиви	95	177	202	184
ОБЩО ПАСИВИ	95	177	202	184
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	4 938	7 107	10 337	10 222

Източник: Годишен одитиран индивидуален финансов отчет за 2021, 2022, 2023 г., както и междинен финансов отчет към 30.09.2024г.

Капиталовата позиция и задлъжнялостта на Дружеството претърпяват значителна промяна спрямо края на 2022 и към края на 2023г, когато общият капитал достига 10 135хил. лв. спрямо предходната година, когато той е 6 930хил. лв. Причината за ръста на капитала се дължи до голяма степен на акционерния капитал, който нараства с 2 031хил. лв или 33.74% на годишна база.

Емитентът счита, че покритието на активите с капитал над 95%, както и покритието на пасивите с капитал от над 10 пъти, осигуряват висока степен на финансова автономност и стабилност.

Точка 3.3. Интерес на физическите и юридическите лица, участващи в емисията/предлагането

Няма физически или юридически лица, участващи в предлагането и емисията на ценните книжа, предмет на настоящето публично предлагане, които да имат пряк или косвен материален интерес от резултата от предлагането.

Точка 3.4. Обосновка на предлагането и използване на постъпленията

Емитентът възнамерява на използва привлечените средства от емисията в две основни направления, като в таблицата по-долу е обобщено целевото използване на средствата при минимално и при пълно записване:

	Минимално успешно записване	Пълно записване
Брой нови акции	1 000 000 акции	8 050 613 акции
Брутни постъпления от емисията	1 200 000 лв.	9 660 735.60 лв.
Разходи по емисията	(26 175 лв.)	(26 175 лв.)
Нетни постъпления от емисията	1 173 825 лв.	9 634 560.60 лв.
Използване на средствата по приоритетна каскада:		
Инвестиции в недвижими имоти*	1 000 000 лв.	9 400 000 лв.
Оборотен капитал	173 825 лв	234 560.60 лв.
Общо използвани средства от увеличението	1 173 825 лв.	9 634 560.60 лв.

* Доколкото Дружеството извършва инвестиции във времето, целевото съотношение между инвестиции и оборотен капитал се очаква да бъде достигнат във времеви хоризонт между 18 и 24 месеца.

Емитентът декларира, че няма изрично определени или включени в целеви списък недвижими имоти към датата на Проспекта, които ще бъдат придобити или придобити с приоритет спрямо други имоти, или за които съществува поет условен или безусловен ангажимент, включително, но неизчерпателно, под формата на предварителни договори или писма за ангажимент от Емитента, за придобиване с набраните средства от емисията, в случай че тя бъде записана успешно.

При минимално успешно записване, Емитентът ще съобрази размера на бъдещите инвестиции с набраните средства, и няма да се нуждае от допълнителни източници на финансиране, тъй като няма изрично поети инвестиционни ангажименти, които биха налагали това.

РАЗДЕЛ 4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГАТ/ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ

Точка 4.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или са допуснати до търговия, включително техния международен идентификационен номер на ценни книжа („ISIN“).

Предмет на настоящото публично предлагане са 8 050 613 бр. обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на “Риъл Булленд” АД с номинална стойност от 1 (един) лев и емисионна стойност от 1.20 (един лев и двадесет стотинки) всяка, с ISIN BG1100006136, CFI код: ESVUFR, FISN код: RIAL BULLENDAD/SH BGN8050613.

Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си – право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 1,000,000 бр. акции с номинална стойност от 1 лв. и емисионна стойност от 1.20 лв. всяка, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции.

Точка 4.2. Законодателство, уреждащо създаването на ценните книжа.

Ценните книжа са емитирани по българското право.

Точка 4.3. Информация за това дали ценните книжа са поименни ценни книжа, или ценни книжа на приносител и дали са в налична (сертификат) или в безналична форма.

Ценните книжа са обикновени, поименни, безналични акции с право на глас. Регистрите на безналичните ценни книжа се водят от „Централен депозитар” АД, със седалище и адрес на управление в гр. София 1000, ул. „Три уши” № 6, ет. 4.

Точка 4.4. Валута на емисията ценни книжа.

Ценните книжа, предмет на публичното предлагане, са емитирани в български лева (BGN).

Точка 4.5. Описание на свързаните с ценните книжа права, включително всякакви техни ограничения, и процедура за упражняването на тези права

Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си – право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Дружеството е длъжно да изплати на акционерите гласувания от общото събрание дивидент (ако такъв дивидент е гласуван) в 60-дневен срок от провеждането му. Изплащането на дивидента се извършва по банков път със съдействието на централния депозитар. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството. Уставът на Емитента не предвижда ограничения за разпределянето на дивидент, както и процедури за получаване на дивиденти от непребиваващи държатели. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството.

Обикновената акция на Дружеството дава право на ликвидационен дял, пропорционален с номиналната стойност на акцията. Това право е условно – то възниква и може да бъде упражнено, само в случай че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество.

Точка 4.6. Декларация за решенията, разрешените и одобрените, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа

На свое заседание от 16.09.2024 г. Съветът на директорите на „Риъл Булленд“ АД, на основание чл. 196, ал. 1 и чл. 194, ал. 1 от Търговския закон, чл. 112 и сл. от ЗППЦК и чл. 19 от Устава, взема решение за увеличение на капитала на „Риъл Булленд“ АД със следните параметри:

Капиталът на „Риъл Булленд“ АД да бъде увеличен от 8 050 613 лева, разпределен в 8 050 613 броя обикновени, поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лев, до 16 101 226 лева, чрез издаване на нови 8 050 613 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1.20 лева за акция. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 1 000 000 акции с номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1.20 лева всяка една, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции. Не е възможно отклонение над горната граница на заявления за набиране капитал.

Всяка акция от новата емисия има номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1.20 лева. Всички издадени от „Риъл Булленд“ АД акции, както и акциите от новата емисия са от един клас – обикновени, безналични, поименни с право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Увеличаването на капитала с права изключва възможността за увреждане на интересите на акционерите.

Капиталът се увеличава по реда и при условията на чл. 192, ал. 1, предл. първо, чл. 194, ал. 1 от Търговския закон, чл. 112 и сл. от ЗППЦК.

Настоящият Проспект, изготвен като единен документ съгласно Приложение 1 и Приложение 11 на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980. Проспектът за първично публично предлагане на акции е одобрен от Комисията за финансов надзор с Решение №-Е/2024 г.

Комисията за финансов надзор на Република България одобрява настоящия Проспект, единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и последователност.

Това одобрение не следва да се разглежда като потвърждение на качеството на ценните книжа, предмет на настоящия Проспект.

Инвеститорите трябва сами да преценят целесъобразността на инвестицията в ценните книжа, предмет на настоящото публично предлагане.

Точка 4.7. Очаквана дата на емитиране

Увеличението на капитала има действие от датата на вписването му в българския Търговски регистър. Новите акции се издават с регистриране на увеличението на капитала в Централния депозитар, като се очаква това да стане на или около 13.03.2025 г. За по-подробна информация вж. т. Очакван график на предлагането.

Точка 4.8. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа

Издадените от емитента акции се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им и по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Правилникът на „Централен депозитар“ АД и Правилата на „Българска Фондова Борса“ АД (вж. по-долу). Прехвърлянето на акциите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в Централния депозитар.

Търговията с акции на Дружеството на регулиран пазар ще се извършва на „Българска Фондова Борса“ АД (БФБ) чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на БФБ. Търговия с акции от капитала на Дружеството може да се извършва и извън регулиран пазар при спазване на изискванията на приложимата нормативна уредба и Правилника на „Централен депозитар“ АД.

За да закупят или продадат акции на БФБ, инвеститорите следва да подадат съответните нареждания за покупка или продажба до инвестиционен посредник, с който имат сключен договор. Съгласно изискванията на чл. 62 от Наредба № 38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, инвестиционен посредник не може да сключи договор по чл. 82, ал. 1 от ЗПФИ (т.е. договор с клиент), ако не е извършена идентификация на клиента и ако клиентът или негов представител не е представил и не е подписал необходимите документи, представил е документи с явни нередности или данните в тях са непълни, имат неточности или противоречия или е налице друго обстоятелство, което поражда съмнение за ненадлежна идентификация или представителство.

Съгласно изискванията на Закона за мерките срещу изпиране на пари (ЗМИП), преди сключване на договор и влизане в търговски взаимоотношения с клиент, всеки инвестиционен посредник е длъжен да извърши идентификация и комплексна проверка на всеки клиент, както и да направи оценка на риска, чрез определяне на рисков профил на клиента.

След сключване на борсова сделка, инвестиционният посредник извършва необходимите действия за регистрация на сделката в „Централен депозитар“ АД и за извършване на сетълмента, с което акциите се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Страните по сделки с акции от капитала на Дружеството, предварително сключени пряко между тях, страните по сключен договор за дарение с предмет акции от капитала на Дружеството, както и наследниците на починал акционер, ползват услугите на инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, относно вписването на прехвърлянето в регистрите на „Централен депозитар“ АД, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за собственост в полза на приобретателя на акциите.

Съгласно чл. 63. ал. 1 от Наредба № 38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане, ако установи, че финансовите инструменти - предмет на нареждането за продажба, не са

налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор.

Забраната по чл. 63, ал. 1 по отношение на заложен финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

1. приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти и е налице изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи;
2. залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

Забраната по чл. 63, ал. 1 по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сeтълмент по сделката.

Точка 4.9. Декларация относно съществуването на приложимо за емитента национално законодателство относно търговите предложения, което може евентуално да осуети тези търгови предложения

Поради това, че емитентът е публично дружество, неговите акции могат да бъдат обект търгово предложение или на предложение за принудително изкупуване, при определени в ЗППЦК случаи, а именно:

Съгласно чл. 149, ал. 1 от ЗППЦК, лице, което придобие пряко или чрез свързани лица повече от една трета от гласовете в общото събрание на публично дружество, в което няма лице или лица, притежаващи пряко или чрез свързани лица над 50 на сто от гласовете в общото събрание, е длъжно в срок 14 дни от придобиването, съответно в едномесечен срок от вписването в търговския регистър на преобразуването или намаляването на капитала, когато преминаването на прага е в резултат на преобразуване или в резултат на обезсилване на акции, да регистрира в комисията съгласно чл. 151 търгово предложение към останалите акционери с право на глас за закупуване на техните акции и/или за замяната им с акции, които ще бъдат издадени от предложителя за тази цел, или да прехвърли необходимия брой акции, така че да притежава пряко или чрез свързани лица по-малко от една трета от гласовете в общото събрание на дружеството. Задължението по чл. 149, ал. 1, т. 1 възниква и за лице, което придобие пряко, чрез свързани лица или непряко по ал. 2 повече от 50 на сто от гласовете в общото събрание на публично дружество, както и за лице, което придобие пряко, чрез свързани лица или непряко по ал. 2 повече от две трети от гласовете в общото събрание на публично дружество, освен ако в 14-дневен срок от придобиването лицето прехвърли необходимия брой акции, така че да притежава пряко, чрез свързани лица или непряко по ал. 2 по-малко от 50 на сто, съответно по-малко от две трети от гласовете.

Търговото предложение се приема с изрично писмено волеизявление и с депозиране на удостоверителните документи за акциите при инвестиционен посредник или в Централния депозитар, както и с извършване на други необходими действия във връзка с прехвърлянето. Приемането на предложението може да бъде оттеглено до изтичането на срока по чл. 150, ал. 2, т. 7, съответно на удължения срок по чл. 155, ал. 4 от ЗППЦК. Сделката се смята за сключена към момента на изтичането на срока по чл. 150, ал. 2, т. 7, съответно на удължения срок по чл. 155, ал. 4 от ЗППЦК. Плащането на цената, съответно замяната на ценните книжа, се извършва в срок 7 работни дни след приключване на сделката. Правата по акциите - предмет на търговото предложение, преминават върху предложителя с регистрацията на прехвърлянето на акциите в Централния депозитар.

Принудително изкупуване е налице в хипотезата на чл. 157а от ЗППЦК. Съгласно този правен институт, ако в резултат на търгово предлагане, отправено до всички акционери с право на глас, едно лице придобие пряко, чрез свързани лица или непряко в случаите по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 95 на сто от гласовете в общото събрание на публичното дружество, това лице има право в тримесечен срок от крайния срок на търговото предложение да изкупи акциите с право на глас на останалите акционери без за това да е необходимо тяхното съгласие. Комисията се произнася в срок 14 дни от получаване на заявлението за издаване на одобрение.

В тридневен срок от издаване на одобрението лицето е длъжно да представи предложението на дружеството и регулирания пазар, на които акциите на дружеството са допуснати до търговия, и да го публикува съгласно чл. 154 от ЗППЦК. Прехвърлянето на акциите и плащането на цената се извършват едновременно в срок 7 работни дни от публикуване на предложението.

Съгласно чл. 157б от ЗППЦК, всеки акционер има право да изиска от лицето, което е придобило пряко, чрез свързани лица или непряко в случаите по чл. 149, ал. 2 най-малко 95 на сто от гласовете в общото събрание на публично дружество в резултат на търгово предлагане, да изкупи неговите акции с право на глас в тримесечен срок от крайния срок на търговото предложение. Искането трябва да бъде в писмена форма и да съдържа данни за акционера и за притежаваните от него акции. Лицето е длъжно да изкупи акциите в срок 30 дни от получаване на искането.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект към емитента не са отправяни предложения за поглъщане и/или вливане на Дружеството в друго дружество, включително няма действащи и не са приложими правила за принудително изкупуване и разпродажба по отношение на акциите, емитирани от Дружеството.

Точка 4.10. Информация за търговите предложения във връзка с акционерния капитал на емитента, отправени от трети лица през предходната и през текущата финансова година
Доколкото е известно на Дружеството, през предходната и текущата финансова година към акционерите на емитента не са били отправяни търгови предложения от трети лица за замяна или закупуване на акции на Дружеството, нито каквито и да е други предложения за изкупуване на контролен пакет от акции на Дружеството.

Точка 4.11. Ефект на данъчно законодателство

Емитентът предупреждава, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и на държавата членка на учредяване на Емитента може да окаже влияние върху получавания от ценните книжа доход.

Обща информация

Информацията, изложена в тази част относно определени данъчни аспекти, свързани с акциите на Дружеството и определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на акции на Дружеството, в това число местни и чуждестранни лица за данъчни цели.

Местни юридически лица са юридическите лица и неперсонифицираните дружества, регистрирани в Република България, както и европейските акционерни дружества (Societas Europaea), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 година и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 година, чието седалище е в България и които са вписани в български регистър.

Местни физически лица са физическите лица, без оглед на гражданството, с постоянен адрес в Република България или които пребивават в Република България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в Република България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, от нейни органи и/или организации, от български предприятия и членовете на техните семейства.

Чуждестранни лица (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните дефиниции.

Настоящото изложение не е изчерпателно и има за цел единствено да послужи като общи насоки, поради което не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на акции на Дружеството. Дружеството настоятелно препоръчва на потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти за относимите към тях данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с акциите на Дружеството, и данъчния режим на придобиването, собствеността и разпореждането с акции на Дружеството.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на приемане на настоящия Проспект и Дружеството не носи отговорност за последващи промени в законодателството и нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от акции на Дружеството.

Капиталови печалби

Съгласно разпоредбите на Закона за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ), не се облагат получените от български физически лица или от чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава – членка на Европейския съюз или в друга държава, принадлежаща към Европейското икономическо пространство, доходи от сделки с акции, извършени на БФБ, както и от сделки, сключени при условията и по реда на търгово предлагане по смисъла на ЗППЦК („Разпореждане с Финансови Инструменти“) (чл. 13, ал. 1, т. 3 във вр. §1, т. 11 от ДР на ЗДДФЛ и чл. 37, ал. 7 от ЗДДФЛ).

Доходите от сделки с акции на Дружеството (реализираната капиталова печалба), както и изобщо с финансови активи, получени от чуждестранни физически лица от трети държави, извън горепосочените, се облагат с окончателен данък в размер на 10 % върху облагаемия доход (чл. 37, ал. 1, т. 12 и чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).

С реализираната капиталова печалба от Разпореждане с Финансови Инструменти се намалява счетоводният финансов резултат при определяне на данъчния финансов резултат на българските юридически лица (чл. 44, ал. 1 във вр. §1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО)). Следва да се има предвид обаче, че загубата от Разпореждане с Финансови Инструменти не се признава за разход за целите на данъчното облагане и финансовият резултат се увеличава с нея (чл. 44, ал. 2 от ЗКПО).

Не се облага с данък при източника капиталовата печалба от Разпореждане с Финансови Инструменти, реализирана от чуждестранни юридически лица (чл. 196 от ЗКПО).

Данъчните облекчения по отношение на печалбата от сделки с акции не се прилагат по отношение на сделки, които не са разпореждане с финансови инструменти.

Доходите от продажба на акции на Дружеството при такива сделки, реализирани в България от чуждестранни лица, са обект на данъчно облагане в България. Освен ако не се прилага спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, тези доходи се облагат с данък при източника в размер на 10 % върху положителната разлика между продажната цена на акциите на Дружеството и тяхната документално доказана цена на придобиване. Доходът от продажба на акции на Дружеството при такива сделки, реализиран от български лица, подлежи на данъчно облагане в съответствие с общите правила на ЗКПО и ЗДДФЛ.

Дивиденди

Доходите от дивиденди, разпределяни от Дружеството на български лица (с изключение на български търговски дружества и еднолични търговци) и на чуждестранни лица (с изключение на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава членка на Европейския съюз или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство), се облагат с данък в размер на 5 % върху брутния размер на дивидентите (чл. 38, ал. 1 във вр. чл. 46, ал. 3 от ЗДДФЛ и чл. 194, ал. 1, във вр. чл. 200, ал. 1 от ЗКПО).

Доходите от дивиденди, разпределяни в полза на български търговски дружества и еднолични търговци, за данъчни цели не се признават за приходи и се изключват от данъчния финансов резултат на тази категория български лица (чл. 27, ал. 1, т. 1 от ЗКПО), с изключение на начислени приходи в резултат на разпределение на дивиденди от лицензирани дружества със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (чл. 27, ал. 2, т. 1 от ЗКПО).

Доходите от дивиденди, разпределяни в полза на местно юридическо лице, което участва в капитала на дружество като представител на държавата, или в полза на договорен фонд, не се облагат с данък при източника в България (чл. 194, ал. 3, т. 1 от ЗКПО).

Данъчното третиране на доходите от дивиденди, изплатени в полза на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава членка на Европейския съюз или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, следва да бъде уредено в законодателството на съответната държава членка на Европейския съюз или страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Доходите на тези лица не се облагат с данък при източника в България (чл. 194, ал. 3, т. 3 от ЗКПО).

Дружеството поема отговорност за удържане на данъци при източника в случаите, когато е налице нормативно изискване за това в приложимите данъчни закони.

Данъци и други подобни плащания при прехвърляне

При прехвърлянето на акции на Дружеството съгласно българския закон не се дължат държавни такси.

Спогодби за избягване на двойно данъчно облагане

В случаите, когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е реализирало доход в България, има сключена Спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби се прилагат с приоритет пред българското вътрешно законодателство. Процедурата по прилагане на СИДДО, е подробно уредена в глава XVI, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Чуждестранното лице следва да удостовери пред органа по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО.

Чуждестранното лице удостоверява, че: 1) е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО; 2) е притежател на дохода от източник в РБ; 3) не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на РБ, с които съответният доход е действително свързан; 4) са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО.

Обстоятелствата, посочени в ДОПК, се удостоверяват с официални документи, включително извлечения от публични регистри и декларации. Когато това не е възможно, са допустими и други писмени доказателства. Представят се документи, удостоверяващи вида, размера и основанието за получаване на доходите.

В случай на доходи от дивиденди от акции, издадени от публично дружество, като доказателства могат да се приложат решението на общото събрание на дружеството; купон за изплатен дивидент; извлечение от книга на акционерите, заверено от дружеството; временно удостоверение; поименно удостоверение за безналични акции; извлечение от книгата за безналични акции или друг документ, удостоверяващ вида и размера на дохода, както и размера на участието на чуждестранното лице.

При доходи от ликвидационен дял - документ, доказващ размера на направената инвестиция, краен ликвидационен баланс след удовлетворяване на кредиторите и документ, определящ разпределението на ликвидационния дял, а при разпределяне на ликвидационния дял в натура - решение на съдружниците или акционерите и документи, въз основа на които е определена пазарната цена на ликвидационния дял;

При доходи от прехвърляне на акции и търгуеми права на акции, когато не са освободени от данъчно облагане по силата на закон - документ за прехвърляне на правата и документ, доказващ продажната цена и цената на придобиване.

Чуждестранното лице подава искането за прилагане на СИДДО и приложените към него документи съгласно чл. 139 от ДОПК. Разпоредбите на СИДДО се прилагат само в случай, че становището на органа по приходите по подаденото искане потвърждава наличието на основания за това. В противен случай, се прилагат разпоредбите на съответния материален данъчен закон, т.е. българското данъчно законодателство. При становище за липса на основание за прилагане на СИДДО, чуждестранното лице има право да обжалва.

Когато платец начислява на чуждестранно лице доходи от източник в страната с общ размер до 500,000 лв. годишно, горепосочените обстоятелства се удостоверяват пред платца на дохода. В този случай искане за прилагане на СИДДО пред органа по приходите не се подава.

Валутно законодателство

Валутният закон установява законовия режим за сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания и вноса и износа на български лева и чуждестранна валута. Приложими по отношение износа и вноса на пари в наличност са Разпоредбите на Регламент (ЕО) 1889/2005 г. на Европейския парламент и на Съвета, Валутният закон и Наредба № Н-1 от 01.02.2012 г. за пренасянето през границата на страната на парични средства, благородни метали, скъпоценни камъни и изделия със и от тях и водене на митнически регистри по чл. 10а от Валутния закон, издадена от министъра на финансите. Изложеното по-долу представя тези аспекти на законовия режим, които са относими към чуждестранни лица, които инвестират в акции. Съгласно разпоредбите на Регламент (ЕО) 1889/2005 г., българските и чуждестранни физически лица могат да внасят или изнасят парични средства на стойност до 10

000 евро или тяхната равностойност в друга валута свободно, без писмено деклариране пред митническите органи. Вносът и износът от местни и чужди лица на парични средства на стойност 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в друга валута следва да се декларира пред митническите власти. Пренасянето на парични средства на стойност 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в друга валута през границата на страната за или от държава – членка на Европейския съюз се декларира при поискване от митническите власти. Декларацията съдържа данни за собственика на сумата и получателя, размера и вида, произхода и целта и вида на сделката и маршрута. Освен това за лица, изнасящи в брой суми над 30 000 лв. или техния еквивалент в чуждестранна валута, митническите органи изискват по служебен път информация за наличие или липса на задължения по чл. 87, ал. 11 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК) за съответното лице. Съответна декларация не е необходимо да се прави от чуждестранни лица, които изнасят в брой суми, ненадхвърлящи размера на внесени в брой суми, които са били декларирани пред митническите власти при последното влизане в страната.

Лице, което извършва презграничен превод или плащане към трета страна в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута следва да представи на доставчика на платежни услуги, извършващ превода или плащането, сведения и документи, които удостоверяват основанието и размера на превода, както и декларация съгласно съвместна наредба на министъра на финансите и управителя на БНБ (Наредба № 28 от 18.12.2012 г. за сведенията и документите, представяни на доставчиците на платежни услуги при извършване на презгранични преводи и плащания към трета страна).

Точка 4.12. Потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС на Европейския парламент и на Съвета

Емитентът не е банкова финансова институция и поради това не попада в обхвата на Директива 2014/59/ЕС на Европейския парламент и на Съвета

Точка 4.13 Идентификационни данни и данните за контакт на предложителя и/или на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия

Не е приложимо.

РАЗДЕЛ 5. РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

Точка 5.1 Условия и прогнозен график на предлагането

Условия, статистика относно предлагането, прогнозен график и действия, необходими за подаване на заявления за предлагането.

Точка 5.1.1. Условия, на които подлежи предлагането

Условията, на които е подчинено публичното предлагане на акциите от емисията от увеличението на капитала на емитента, са нормативно регламентирани в ЗППЦК, Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор на Република България за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (Наредба №2), Наредба № 38 на Комисията за финансов надзор на Република България за изискванията към дейността на инвестиционните посредници (Наредба №38), Правилата на „Българска фондова борса“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД.

Точка 5.1.2. Общ размер на предлагането

Предмет на публично предлагане са 8 050 613 броя обикновени акции от новата емисия по увеличение на капитала на Дружеството. Всички 8 050 613 броя акции се предлагат на инвеститорите за записване.

Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 1,000,000 акции с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност от 1.20 лв. на акция, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции.

Не е възможно отклонение над горната граница на заявления за набиране капитал. Не се предвижда възможност за намаляване или увеличаване на броя предлагани акции.

Предлаганите акции са с номинална стойност от 1 (един) лев и емисионна стойност 1.20 лева.

Съгласно чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК при увеличаване на капитала на публично дружество чрез издаване на нови акции се издават права. По смисъла на § 1, т. 3 от ЗППЦК правата са ценни книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличение на капитала на публично дружество. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право.

След приключване на подписката, вписване на увеличениния капитал на Дружеството в търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар, издадените от Дружеството обикновени акции от увеличението на капитала, ще се предлагат за търговия основно на БФБ. Емитентът не възнамерява да предприема действия по допускане до търговия на емисии капиталови инструменти на други пазари освен БФБ.

Точка 5.1.3. Период на предлагането

Условията, на които е подчинено публичното предлагане на акциите от емисията от увеличението на капитала на емитента, са нормативно регламентирани в ЗППЦК, Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор на Република България за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (Наредба №2), Наредба № 38 на Комисията за финансов надзор на Република България за изискванията към дейността на инвестиционните посредници (Наредба №38), Правилата на БФБ и Правилника на „Централен депозитар“ АД.

Съгласно чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК при увеличаване на капитала на публично дружество чрез издаване на нови акции се издават права. По смисъла на § 1, т. 3 от ЗППЦК правата са ценни книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличение на капитала на публично дружество.

На основание чл. 112б, ал. 2 ЗППЦК и тъй като решението за увеличение се взема от управителния орган, право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 5 работни дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 89т, ал. 1. ЗППЦК.

В срок до два работни дни от изтичането на горния срок, централният депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа, открива сметки за права на лицата по изречение първо въз основа на данните от книгата на акционерите. Централният депозитар на ценни книжа предоставя информацията по реда на чл. 127, ал. 2 от ЗППЦК на централния регистър на ценни книжа.

Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право. Едно право дават възможност за записване на 1 (една) нова акция. След издаването на правата всяко лице може да придобие права в периода за тяхното прехвърляне/търговия и при провеждането на явния аукцион; всяко упражнено дава възможност за записване на една нова акции, по

емисионна стойност 1.20 лева всяка. Всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права. Правата се прехвърлят в срока за прехвърляне, определен по-долу в настоящия документ.

Инвестиционен посредник, избран да обслужва увеличението на капитала, е „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Георги С. Раковски“ № 140, ет. 4.

След потвърждаването на настоящия проспект за публично предлагане на акции от КФН, Съветът на директорите на емитента публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение на проспекта за публично предлагане на акции, мястото, времето и начина на запознаване с проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. Съобразно чл. 89т, ал. 2 от ЗППЦК съобщението за публичното предлагане се публикува на интернет страницата на емитента или предложителя, когато ценните книжа са предложени от него, и на инвестиционните посредници, участващи в предлагането, най-малко 7 дни преди началния срок на подписката или началото на продажбата.

Новите акции ще бъдат предложени публично единствено в Република България. Адресати на предлаганите нови акции са всички местни и чуждестранни лица, освен в случаите, когато това ще представлява нарушение на приложимите закони. Всички инвеститори могат при равни условия да участват в увеличаването на капитала на Дружеството, като закупят права в срока за тяхното прехвърляне/търговия на права и ги упражняват, като запишат акции срещу тях в рамките на определените срокове. Лицата, притежаващи акции с права, както и всички други притежатели на права, придобили същите в срока за тяхното прехвърляне, могат да запишат срещу тях съответния брой акции до изтичането на срока за прехвърлянето на правата, като в противен случай техните неупражнени права ще бъдат продадени служебно на явен аукцион. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до крайния срок за записване, посочен по-долу. Ако лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, не запишат съответния брой акции до крайния срок за записване, посочен по-горе, неупражнените права се погасяват.

Съгласно чл. 112б, ал. 5 ЗППЦК, началото на срока за записване на акции съвпада с началото на срока за прехвърляне на правата. Срокът за записване на акции изтича най-малко 5 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Съгласно чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК срокът за прехвърляне на правата не може да бъде по-кратък от 5 работни дни.. Съгласно Правилата на Българска фондова борса АД (БФБ) последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права.

Прехвърлянето на правата посредством тяхната покупко-продажба (търговията с права) се извършва на БФБ АД, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния инвестиционен посредник, при когото са разкрити сметки за права на съответните клиенти, съответно чрез поръчка за покупка до инвестиционен посредник, член на регулирания пазар. За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на правилника на „Централен депозитар“ АД.

Права могат да предлагат за продажба всички притежатели на права, независимо от начина, по който са ги придобили, които са акционери на Дружеството, придобили акции най-късно най-късно 5 работни дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 89т, ал. 1. ЗППЦК, и лица, които са закупили права чрез сделка за покупка на БФБ АД.

Условия и ред за записване на акциите, включително условия за попълване на формуляри и представяне на документи от инвеститорите

I. Физически лица:

- Съгласно чл. 122, ал. 2, точки 1 до 4 от Наредба № 38 на Комисията за финансов надзор на Република България за изискванията към дейността на инвестиционните посредници - уникалният клиентски номер; трите имена, ЕГН, местожителство и адрес, а ако клиентът е чуждестранно лице – аналогични идентификационни данни; данни за категоризацията на клиента като професионален, непрофесионален или приемлива насрещна страна; идентификационни данни за представителя или пълномощника на клиента;
- Други данни, свързани с тяхната идентификация, които инвестиционният посредник е длъжен да събира и съхранява съгласно изискванията на Закона за мерките срещу изпирането на пари и правилника за прилагането му, съгласно чл. 122, ал. 2, точка 5 от Наредба № 38 на Комисията за финансов надзор на Република България за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.
- Емитент, ISIN код на емисия, и брой на акциите, за които се отнася заявката;
- дата, час и място на подаване на заявката;
- обща стойност на поръчката;
- други приложими реквизити, специфично приложими към определената емисия финансови инструменти, за които се отнася поръчката, съгласно приложимото национално законодателство на емитента, или национално законодателство на подаващото поръчката лице, ако такива са предвидени;
- подпис на лицето, което подава заявката.

II. Юридически лица:

- Съгласно чл. 122, ал. 2, точки 1 до 4 от Наредба № 38 на Комисията за финансов надзор на Република България за изискванията към дейността на инвестиционните посредници - уникалният клиентски номер; наименование, ЕИК, седалище и адрес на клиента, а ако клиентът е чуждестранно лице – аналогични идентификационни данни; данни за категоризацията на клиента като професионален, непрофесионален или приемлива насрещна страна; идентификационни данни за представителя или пълномощника на клиента;
- Други данни, свързани с тяхната идентификация, които инвестиционният посредник е длъжен да събира и съхранява съгласно изискванията на Закона за мерките срещу изпирането на пари и правилника за прилагането му, съгласно чл. 122, ал. 2, точка 5 от Наредба № 38 на Комисията за финансов надзор на Република България за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.
- Емитент, ISIN код на емисия, LEI код и брой на акциите, за които се отнася заявката;
- дата, час и място на подаване на заявката;

- обща стойност на поръчката;
- други приложими реквизити, специфично приложими към определената емисия финансови инструменти, за които се отнася поръчката, съгласно приложимото национално законодателство на емитента, или национално законодателство на подаващото поръчката лице, ако такива са предвидени;
- подпис на лицето, което подава заявката.

III. Чуждестранно физическо/юридическо лице – аналогични идентификационни данни по точка I или точка II по-горе.

Към писмената заявка се прилагат: (а) заверено копие на удостоверение за актуална регистрация на заявителите – юридически лица, издадено в тримесечен срок преди датата на подаване на писмената заявка, освен ако юридическото лице е регистрирано/пререгистрирано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията. Ако юридическото лице е регистрирано/пререгистрирано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията, се представя само неговият ЕИК; (б) преведени и заверени документи за регистрация на чуждестранни юридически лица – копие от регистрационния акт (или друг идентичен удостоверяващ документ) на съответния чужд език, превод на текста на регистрационния акт, съдържащ пълното наименование на юридическото лице; дата на издаване и държава на регистрация; адрес на юридическото лице; имената на лицата, овластени да го представляват, както и копие от документа за самоличност на лицето, което подава заявката (законен представител или пълномощник), заверено от него; (в) оригинал на изрично нотариално заверено пълномощно-декларация по чл. 59, ал. 1 от Наредба № 38 на Комисията за финансов надзор на Република България за изискванията към дейността на инвестиционните посредници за едногодишен срок преди подаване на поръчката, в случай на подаване на нареждането чрез пълномощник. Юридическите лица подават заявки чрез законните си представители, които се легитимират с документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката. В допълнение се прилага и копие от регистрацията по БУЛСТАТ, ако има такава, заверена от законния представител. Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират с документ за самоличност, заверено копие от който се прилага към заявката. Чуждестранни физически лица прилагат превод на страниците от документа им за самоличност (паспорта), съдържащи информация за пълното име; номер на документа; дата на издаване (ако има такава); националност; адрес (ако има такъв в документа) и обикновено копие на преведените страници на документа за самоличност, съдържащи друга информация, включително снимка на лицето. Заявката може да се подаде и чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документите, изброени по-горе в съответствие с упълномощителя (юридическо или физическо лице).

Заявките се подават чрез лицензираните инвестиционни посредници всеки работен ден от срока на подписката от 9:00 до 17:00 часа, или в съответното работно време на всеки инвестиционен посредник, ако е различно от посоченото, но не по-късно от 17:00 часа на последния ден от срока на подписката. При подаване на нареждане до инвестиционен посредник, при който се водят клиентските сметки на лицето, се прилагат съответните разпоредби на Наредба № 38 на Комисията за финансов надзор на Република България за изискванията към дейността на инвестиционните посредници. Инвестиционните посредници водят дневници при спазване на изискванията на Наредба № 38 на КФН.

Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при условията, посочени по-долу. При частично заплащане на емисионната стойност се счита записан съответният брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права, имат право да продадат правата си по посочения ред до края на борсовата сесия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способи до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно Правилника на „Централен депозитар“ АД.

Съгласно чл. 112б, ал. 7 ЗППЦК, на втория работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата публичното дружество предлага чрез инвестиционния посредник по чл. 112б, ал. 1 на регулирания пазар за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане на срока за прехвърляне на правата..

Сумите, получени от продажбата на правата, се превеждат по специална сметка, открита от „Централен депозитар“ АД, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала на емитента в Търговския регистър. Разпределянето на сумите, получени от продажбата на права, както в срока за тяхното прехвърляне, така и при аукциона, се извършва със съдействието на Централния депозитар при условията и по реда на неговия Правилник.

В началото на всеки работен ден по време на подписката Централният депозитар публично оповестява информация за упражнените до края на предходния работен ден права. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до изтичане на крайния срок на подписката, посочен по-долу.

Таблица № 31: Очакван график на предлагането

Дата на публикуване на Проспекта	На или около 09.01.2025
Дата на оповестяване на съобщението за публичното предлагане по чл. 89т, ал. 1 ЗППЦК на интернет страницата www.infostock.bg , както и на интернет страниците на Емитента и на упълномощения инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД	На или около 09.01.2025
Начален срок за прехвърляне на правата и за записване на акции съгласно чл. 112б, ал. 2 и 4 ЗППЦК	На или около 21.01.2025
Краен срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 112б, ал. 4 ЗППЦК	На или около 04.02.2025
Начален срок за търговия с права, съгласно правилника на БФБ	На или около 21.01.2025
Краен срок за търговия с права съгласно правилника на БФБ	На или около 31.01.2025
Служебен аукцион за права, срещу които не са записани акции	На или около 06.02.2025
Краен срок за записване на акциите, съгласно чл. 112б, ал. 5 ЗППЦК	На или около 12.02.2025

Регистрация на емисията нови акции и увеличението на капитала в ТРРЮЛНЦ	На или около 26.02.2025
Регистриране на новите акции по сметки на инвеститорите в „Централен депозитар“ АД	На или около 13.03.2025
Начало на търговията с новите акции на БФБ	На или около 27.03.2025

Определянето на тези дати се основава на допускането, че: (1) сроковете по графика се спазват без забава; и

(2) процедурите при съответните институции ще протекат в най-кратки срокове съобразно практиката им. Точната дата може да бъде преди или след посочената дата.

ВЪЗМОЖНОСТ ЗА УДЪЛЖАВАНЕ НА СРОКОВЕТЕ ЗА ПРЕДЛАГАНЕ НА ПРАВАТА И АКЦИИТЕ

Съгласно чл. 89л. Когато емитентът или предложителят извършва подписка за публично предлагане на ценни книжа по чл. 89д, той може да удължи еднократно срока ѝ с до 60 дни, като внесе съответните поправки в проспекта и уведоми КФН. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката. Емитентът или предложителят незабавно публикува информация за удължаването на срока на интернет страницата си, когато ценните книжа са предложени от него, и уведомява КФН и инвестиционните посредници, участващи в предлагането, за удължаването на срока. В качеството си на обслужващ увеличението ИП, ИП София Интернешънъл Секюритиз АД след уведомяването незабавно обявява на интернет страниците си удължаването на срока.

ВЪЗМОЖНОСТ ЗА ПРЕДСРОЧНО ПРИКЛЮЧВАНЕ НА ПОДПИСКАТА

Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на подписката, Дружеството уведомява КФН в срок 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК и чл. 7, ал. 3 от Наредба №2 на КФН) и предприема необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър, а след това – за регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар и БФБ.

Ако до крайния срок на подписката не бъдат записани всички акции, но бъдат записани и платени най-малко 1 000 000 нови акции, капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции и новата емисия в този размер се регистрира в „Централен депозитар“ АД, КФН и на „БФБ“ АД.

Точка 5.1.4. Кога и при какви обстоятелства предлагането може да бъде отменено или временно преустановено

Комисията за финансов надзор, съответно заместник-председателят, може да спре публичното предлагане за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, както и да забрани публичното предлагане, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на ЗППЦК или актовете по прилагането му са нарушени.

На основание чл. 276, ал. 1, т. 4 и т. 9 от ЗПФИ, когато установи, че инвестиционен посредник, обвързан агент, регулиран пазар, одобрен механизъм за докладване или одобрен механизъм за публикуване по чл. 1, т. 3 от ЗПФИ, негови служители, член на управителен или на контролен орган на инвестиционния посредник, обвързания агент, регулирания пазар, одобрения механизъм за докладване или одобрения механизъм за публикуване по чл. 1, т. 3 от ЗПФИ, лица, които по договор изпълняват ръководни функции, лица, които сключват сделки за сметка на инвестиционния посредник, както и лица, притежаващи квалифицирано дялово участие, са извършили или извършват дейност в нарушение на ЗПФИ, на актовете по прилагането му, на

приложимите актове на Европейския съюз, включително на Регламент (ЕС) № 2019/2033, на Регламент (ЕС) № 575/2013, на Регламент (ЕС) № 600/2014, на Регламент (ЕС) № 1286/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 26 ноември 2014 г. относно основните информационни документи за пакети с инвестиционни продукти на дребно и основаващи се на застраховане инвестиционни продукти (ПИПДОЗИП) (ОВ, L 352/1 от 9 декември 2014 г.) (Регламент (ЕС) № 1286/2014), на Регламент (ЕС) № 648/2012, на Регламент (ЕС) 2019/1238, на Регламент (ЕС) 2019/2088 на Европейския парламент и на Съвета от 27 ноември 2019 г. относно оповестяването на информация във връзка с устойчивостта в сектора на финансовите услуги (ОВ, L 317/1 от 9 декември 2019 г.), и Регламент (ЕС) 2020/852 на Европейския парламент и на Съвета от 18 юни 2020 г. за създаване на рамка за улесняване на устойчивите инвестиции и за изменение на Регламент (ЕС) 2019/2088 (ОВ, L 198/13 от 22 юни 2020 г.), на актовете по прилагането им, на одобрени от комисията вътрешни актове на местата за търговия, на решения на комисията или на заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от комисията или от заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите, комисията, съответно заместник-председателят, може да спре търговията с определени финансови инструменти, и/или да отстрани от търговия на регулиран пазар или от друга система за търговия финансови инструменти.

В периода между издаване на одобрение на проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговията на регулиран пазар, Дружеството е длъжно без излишно забавяне след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение в проспекта и да го представи в КФН.

Комисията за финансов надзор може да откаже да одобри допълнението към проспекта, ако не са спазени изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, ЗППЦК и актовете по прилагането им. В този случай КФН може да спре окончателно публичното предлагане по реда на чл. 212а¹ от ЗППЦК.

Публичното предлагане може да бъде отменено или спряно, вкл. и след започване на търговията, от Комисията за финансов надзор, съответно от заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ по реда на чл. 20, ал. 3, т. 3 от Закона за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (ЗПМПЗФИ). Публичното предлагане може да бъде отменено или спряно след започване на търговията от „Българска фондова борса“ АД по реда на чл. 181 от ЗПФИ.

Точка 5.1.5. Възможности за намаляване на записванията

Броят на предлаганите акции няма да бъде променян. Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на Съвета на директорите на емитента за увеличение на капитала. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен, само ако са записани и платени поне 1 000 000 нови акции.

Ако подписката приключи неуспешно, без да бъдат изпълнени предвидените в проспекта условия, или в търговския регистър не е вписано увеличението на капитала, Емитентът уведомява КФН по реда на чл. 89м, ал. 4 от ЗППЦК. Емитентът е длъжен в деня на съобщението по чл. 89л, ал. 3 от ЗППЦК да уведоми банката за резултата от подписката, да публикува на Интернет страниците на Емитента и на инвестиционния посредник, участващ в предлагането, покана до лицата, записали акции, в която да обяви условията и реда за връщане на набраните суми. Внесените суми, заедно с начислените от банката лихви, ще бъдат възстановени на

инвеститорите в срок от 30 дни от уведомлението по чл. 89л, ал. 3 от ЗППЦК чрез превод по посочена от тях банкова сметка или в брой на адреса на банката.

Точка 5.1.6. Подробна информация за минималната и/или максималната сума на заявлението
Всеки акционер може да заяви за записване не по-малко от 1 (една) нова акция и не повече нови акции от броя притежавани понастоящем от него права.

Увеличаването на капитала на Дружеството с права по чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК изключва възможността за записване на повече от предложените акции и за конкуренция между заявките

Точка 5.1.7. Период, през който заявлението може да бъде оттеглено
Не се предвижда възможност за оттегляне на заявление за записване на акции.

Инвеститорът не може да оттегли заявката си. Той може да се откаже от записаните акции по реда и при условията на чл. 89с, ал. 4 във връзка с ал. 2 от ЗППЦК.

Точка 5.1.8. Метод и срокове за заплащане и за доставка на ценните книжа
Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на емитента, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с дължимата сума от лицето, записващо акциите, най-късно до крайния срок за записване на акциите. Банката, в която е открита специалната набирателна сметка, блокира сумите, постъпили по специалната набирателна сметка.

Набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала в търговския регистър.

Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка, в която трябва да бъдат посочени името/фирмата на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/БУЛСТАТ – за български лица, броят на записаните акции, общият размер на дължимата и извършена вноска). Инвеститорът получава удостоверителния документ от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума, и следва да го предаде на упълномощения инвестиционен посредник ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД до крайния срок за записване на акциите. В случай че заявките са подадени при други инвестиционни посредници, те предават на упълномощения инвестиционен посредник платежни документи за направените вноски по записаните акции до крайния срок за записване на акциите.

След вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър, Дружеството регистрира емисията акции в Централния депозитар. Централният депозитар ще открие нови или кредитира съществуващи сметки на инвеститорите със записаните от тях и заплатени нови акции. Акциите на лицата по подсметки на инвестиционни посредници в „Централен Депозитар“ АД ще бъдат разпределени по съответните подсметки.

При желание, инвеститорите могат да получат удостоверителни документи – депозитарни разписки – за получените от тях нови акции. Издаването на депозитарни разписки се извършва от Централния депозитар чрез съответния инвестиционен посредник по искане на акционера и съгласно Правилника на „Централен депозитар“ АД и вътрешните актове на посредника.

Точка 5.1.9. Резултати от предлагането

Емитентът уведомява КФН в срок от 3 (три) работни дни от приключване на подписката за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на акциите.

В 3-дневен срок от приключване на първичното публично предлагане на акции, Дружеството ще изпрати уведомление до КФН относно резултата от публичното предлагане, съдържащо информация относно датата на приключване на публичното предлагане; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по публичното предлагане, вкл. платените на КФН такси. Към уведомлението Дружеството ще приложи удостоверение от Централния депозитар за регистриране на емисията и банково удостоверение от Банката, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции (чл. 7, ал. 3 от Наредба №2 на Комисията за финансов надзор).

Ако публичното предлагане е приключило успешно, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

В случай че бъде постановен отказ за вписване в търговския регистър на увеличението на капитала на Дружеството, Дружеството уведомява НФН, в срок от 3 работни дни от влизане в сила на постановения отказ. В този случай Комисията по предложение на заместник-председателя отписва емитента, съответно емисията ценни книжа, от регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, ако в срок до 10 работни дни от влизане в сила на постановения отказ емитентът не представи доказателства за предприети от него допълнителни действия за вписване на увеличаването на капитала си в търговския регистър .

Точка 5.1.10 Процедура за упражняване на правото на преимуществено изкупуване, възможности за преотстъпване на правата на записване и третиране на неупражнените права на записване

Във връзка с разпоредбите чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК и във връзка с решението на Съвета на директорите на Дружеството за увеличение на капитала, право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 5 работни дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК. В срок до два работни дни от изтичането на срока по предходното изречение „Централен депозитар“ АД открива сметки за права на лицата по предходното изречение въз основа на данните от книгата на акционерите. Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право. Едно право дава възможност за записване на 1 (една) нова акция. При увеличаване на капитала на публично дружество всеки акционер има право да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от Търговския закон не се прилагат.

Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права, имат право да продадат правата си по посочения ред до края на борсовата сесия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способи до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно правилника на „Централен депозитар“ АД. На втория работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата, емитентът чрез инвестиционния посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД предлага за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане срока за прехвърляне на правата.

Лицата, притежаващи акции с права, както и всички други притежатели на права, придобили същите в срока за тяхното прехвърляне, могат да запишат срещу тях съответния брой акции до изтичането на срока за прехвърлянето на правата, посочен по-горе, като в противен случай

техните неупражнени права ще бъдат продадени служебно на явен аукцион. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до крайния срок за записване, посочен по-горе. Ако лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, не запишат съответния брой акции до крайния срок за записване, посочен по-горе, неупражнените права се погасяват.

Точка 5.2. План на разпространение и разпределение

Точка 5.2.1. Категории потенциални инвеститори

Ценните книжа се предлагат при условията на публично предлагане. Няма ограничение по отношение на категориите инвеститори, за които е допустимо придобиване на ценните книжа, доколкото те отговарят на изискванията за некомплексен финансов инструмент, съгласно действащото законодателство в ЕС.

Новите акции ще бъдат предложени публично единствено в Република България. Адресати на предлаганите нови акции са всички местни и чуждестранни лица, освен в случаите, когато това ще представлява нарушение на приложимите закони. Чуждестранни инвеститори, които не са местни лица и възнамеряват да запишат нови акции, трябва да се запознаят с приложимите закони в техните юрисдикции.

Всички инвеститори могат при равни условия да участват в увеличаването на капитала на Дружеството, като закупят права в срока за тяхното прехвърляне/търговия на права и ги упражняват, като запишат акции срещу тях в рамките на определените срокове.

Точка 5.2.2. Участие на основните акционери, членовете на управителните, надзорните или административните органи на емитента в записването, и намерения за придобиване на дял над 5% от инвеститори

Доколкото е известно на емитента, членовете на управителните органи на емитента не възнамеряват да се включат в записването и никое лице не възнамерява да запише повече от 5% от предлагането. На емитента не е известно намерението на основните акционери да участват или да не участват в увеличението на капитала.

Точка 5.2.3. Оповестяване на предварителното разпределение

Не се допуска разделяне по на траншове на предлагането, включително институционални траншове, траншове за непрофесионални клиенти и траншове за наетите лица на емитента и всякакви други траншове.

Не се предвижда отделно разпределение за клиенти на дребно и за заети лица на емитента.

Не се допуска преференциално третиране за определени категории инвеститори или определени преференциално третирани групи (включително програми за приятели и семейства) при разпределението.

Не се допуска различно третиране на записванията или поръчките за участие в разпределението на база на това от коя или чрез коя фирма са направени.

Няма минимум, заделен за целево разпределение на физически лица.

Не се допускат съставни подписки.

Точка 5.2.4 Процес за уведомяване на заявителите за сумата на разпределените им ценни книжа

Емитентът и ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД не възнамеряват да извършват предварително разпределение и съответно не се предвижда процес за уведомяване на кандидатите за разпределяната сума.

Точка 5.3. Цена

Точка 5.3.1. Цена, на която се предлагат ценните книжа и разходи за записващите лица

Цената, на която се предлагат акциите, е съобразена с борсовата цена на акциите на Дружеството.

Цената е определена като е взето под внимание предходното увеличение на капитала, и необходимостта за гарантиране на финансовата стабилност на дружеството да продължи да се генерира резерв, е взето решение цената по новото увеличение на капитала да е равна на цената по последното увеличение на капитала.

Тип разход	Обичаен размер	ПРИМЕР: Очакван размер в лева при придобиване на 1,000 акции*	Очакван размер за емисията за 1 акция в лева*
Разходи за сключване на брокерски договор, в случай, че клиентът няма сключен такъв	В България обичайно няма. При чуждестранни брокери за чуждестранен клиент може да достигнат до 250 долара	0.00	0.00
Разходи за подаване на поръчка за закупуване на права	Обичайно няма, при някои чуждестранни брокери за неликвидни пазари в ЕС може да достигне 1% от размера на поръчката, при минимум 10 евро	0.00	0.00
Цена на правата	Варира от 0.001 лева до разликата между пазарната цена на една акция и цената на която се предлага една акция от увеличението	100.00	0.10
Разход по заплащане на цената на правата чрез банков превод	Варира според търговската банка или ИП - обичаен размер за левови разплащания през БИСЕРА - 1.20, през РИНГС - 12 лева	1.20	0.00
Разход по материализиране на правата в акции	Няма	0.00	0.00
Разход по заплащане на цената на придобитите акции чрез банков превод	Варира според търговската банка или ИП - обичаен размер за левови разплащания през БИСЕРА - 1.20, през РИНГС - 12 лева	1.20	0.00
Разход по изпълнение на поръчката за записване на права и придобиване на акции	Варира от 0.3% до 2%, като някои ИП имат приложими минимума между 1 и 10 лева	12.60	0.01
Очакван общ размер		115.00	0.115

* Тази таблица е индикативна и не следва да се приема като показателна за окончателните разходи на Инвеститор !
Разходът за една акция зависи в значителна степен от броя придобивани финансови инструменти. При придобиване на малък брой (под 10) финансови инструменти, приложимите минимума по банкови преводи и за изпълнение на клиентски нареждания могат до доведат до разход по придобиването, който надхвърли пазарната цена на финансовите инструменти.

Точка 5.3.2. Процедура за оповестяване на цената на предлагане

Цената на предлагане е оповестена в настоящия Проспект и не подлежи на изменение, договаряне или допълнително оповестяване.

Точка 5.3.3. Основа за емисионната цена

При увеличение на капитала на публично дружество всеки акционер има право да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от Търговския закон не се прилагат.

Точка 5.3.4. Съществено разминаване между цена за публично предлагане и ефективна цена за определени лица

Доколкото членовете на Съвета на директорите, или свързани лица не са придобивали акции на емитента през последната година, няма значително разминаване между цената на публично предлагане и ефективната цена за членовете на Съвета на директорите, или свързани с тях лица за придобитите от тях ценни книжа по сделки през последната година.

Точка 5.4. Пласиране и поемане на емисии

Точка 5.4.1. Координатори по предлагането

Избраният да обслужва увеличението на капитала е инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Средец“, ул. „Георги С. Раковски“ № 140, ет. 4 – лицензиран инвестиционен посредник по смисъла на закона и отговарящ на изискванията на чл. 112б, ал. 1 от ЗППЦК, упълномощен от Съвета на директорите на емитента да обслужва увеличението на капитала.

ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД се е задължил да извърши необходимите действия във връзка с увеличението на капитала на Дружеството, включително като предложи, от името и за сметка на Дружеството, на акционерите на Дружеството и на институционални, и широк кръг инвеститори на територията на България, закупили права на регулирания пазар, да запишат акции от увеличението на капитала на Дружеството и заплатят емисионната им стойност.

Точка 5.4.2. Платежни агенти

Банката, в която ще се открие специалната набирателна сметка, по която ще се внася емисионната стойност на записваните акции, ще бъде посочена в Съобщението за публично предлагане по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК.

Депозитарна институция относно предлаганите акции и свързаните с тях права е „Централен депозитар“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

Точка 5.4.3. Лица, поели емисията

Не се предвижда поемане или учредяване на гаранция за предлаганата емисия акции. Не съществува план за разпространение или за дистрибуция на акциите между различни инвестиционни посредници.

ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД се е задължил да положи най-големи усилия за пласиране на настоящата емисия акции, но не се е задължил да закупи права и да запише част от общия брой предлагани акции, които не са записани от инвеститорите.

Точка 5.4.4. Споразумение за поемане

Не се предвижда поемане или учредяване на гаранция за предлаганата емисия акции. Не съществува план за разпространение или за дистрибуция на акциите между различни инвестиционни посредници.

РАЗДЕЛ 6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО

Точка 6.1. Пазари, до които са или ще бъдат допуснати до търговия ценните книжа

Предмет на настоящото публично предлагане са 8 050 613 бр. обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на „Риъл Буленд“ АД с номинална стойност от 1 (един) лев и емисионна стойност от 1.20 (един лев и двадесет стотинки) всяка, с ISIN BG1100006136, CFI код: ESVUFR, FISN код: RIAL BULLENDAD/SH BGN8050613.

След приключване на подписката, вписване на увеличения капитал на емитента в Търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар, издадените от Дружеството обикновени акции от увеличението на капитала, ще се предлагат за търговия на БФБ алтернативен пазар BaSE, сегмент акции с борсов код RBL и с ISIN BG1100006136.

Не се предвижда кандидатстване за допускане до търговия на други равностойни пазари.

Точка 6.2. Пазари, на които се търгуват ценни книжа от същия клас

Към настоящия момент ценни книжа с емитент „Риъл Булленд“ АД от същия клас, като предлаганите с този Проспект обикновени акции, са допуснати до търговия на регулирания пазар, организиран от БФБ алтернативен пазар BaSE, сегмент акции с борсов код RBL и с ISIN BG1100006136.

Точка 6.3. Паралелно записване или частно пласиране на ценни книжа от същия клас

Няма друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която да се организира едновременно с издаването на акциите, които се предлагат с настоящия Проспект и за които ще се иска приемане на БФБ.

Точка 6.4. Маркет мейкъри

Емитентът не е ангажирал инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигуряват ликвидност на емисията чрез котировки купува и продава.

Точка 6.5. Стабилизация

Не се предвиждат действия по стабилизация.

Точка 6.5.1. Декларация относно възможност за стабилизация

Не се предвиждат действия по стабилизация.

Точка 6.5.1.1. Сделки по стабилизация

Не се предвиждат действия по стабилизация.

Точка 6.5.2. Началото и краят на периода, през който може да се осъществи стабилизация

Точка 6.5.3. Управляващи стабилизацията

Не се предвиждат действия по стабилизация.

Точка 6.5.4. Отклонения в цената в резултат на стабилизация

Не се предвиждат действия по стабилизация.

Точка 6.5.5. Места, на които може да бъде предприето стабилизиране

Не се предвиждат действия по стабилизация.

Точка 6.6. Записване, превишаващо по размер подписката

Настоящото публично предлагане не допуска записване, превишаващо по размер подписката, и не допуска опция „green shoe“.

РАЗДЕЛ 7. ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА

Точка 7.1. Име и адрес на фирмата, на лицето или субекта, предлагащ за продажба ценните книжа

Акциите от увеличението на капитала на емитента се предлагат за записване от името и за сметка на Дружеството.

Правата могат да се предлагат за продажба, както от акционерите с права, вписани в регистъра на Централния депозитар на 5-ия работен ден след оповестяване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК, така и от лицата, придобили права чрез покупка на вторичния пазар.

На Емитента не са известни намерения на настоящи акционери за упражняване или неупражняване на издадените в тяхна полза права, при настоящото публично предлагане и за предлагане на определен брой права за продажба, в срока за прехвърляне на права.

Точка 7.2. Брой и клас на ценните книжа, които се предлагат от всеки от продаващите държатели на ценни книжа

Акциите от увеличението на капитала на Дружеството не се предлагат за записване от държатели/собственици на ценни книжа, а се предлагат за записване от името и за сметка на Дружеството.

Точка 7.3. Продажба от основни акционери

Неприложимо.

Точка 7.4. Споразумения за задържане

Не са налице споразумения за задържане (lock-up agreements).

РАЗДЕЛ 8. РАЗХОДИ ПО ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО

Точка 8.1. Общи нетни постъпления и оценка на общите разходи по емисията/предлагането

Очакваните разходи по емисията възлизат на 26 175 лв. и са с фиксиран характер:

Таблица 32 Разходи по емисията

Изчисление на разходите	Пълно записване	Минимално записване
Разходи за външни услуги, от които	12 500	12 500
Фиксирано възнаграждение ИП	12 500	12 500
Плаващо възнаграждение ИП	-	-
Разходи за такси и комисионни, от които	8 675	8 675
Такса одобрение на Проспекта	5 000	5 000
Такса ISIN, FISN и CFI кодове	275	275
Регистриране на емисията права в ЦД	1 200	1 200
Такса първично предлагане на регулиран пазар	1 000	1 000
Регистрация на емисия акции в ЦД	1 200	1 200
Други разходи, от които	5 000	5 000
Разходи за банкова референция	2 000	2 000
Разходи за потвърждаване от одиторски предприятия	3 000	3 000
Общо разходи	26 175	26 175

* Така посочените разходи са с прогнозен характер

РАЗДЕЛ 9. РАЗВОДНЯВАНЕ

Точка 9.1. Разводняване

Няма издаване на акции на членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица през последните 5 години или опции, с които те имат правото да придобият акции в бъдеще.

Членовете на Съвета на директорите нямат право да придобиват ценни книжа от предстоящата емисия при различни от обявената емисионна стойност на акция условия на публичното предлагане.

Дружеството може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съгласно българското законодателство Дружеството е длъжно да предложи тези обикновени акции на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от новите акции, съответстващи на дела им в капитала преди увеличението. Независимо от това, настоящите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции.

В случай че не упражнят полагащите им се права, настоящите акционери ще бъдат компенсирани за разводняването на техния дял с постъпленията от продажбата на техните права на явния аукцион. Възможно е намаляване на процентния дял от капитала на Дружеството, притежаван от акционерите, ако те не запишат полагащите им се от увеличението акции. В таблица 33 е показано такова разводняване на 1 акция, въз основа на последен публикуван междинен неаудитиран финансов отчет.

Таблица 33: Потенциално разводняване на дела от капитала на една акция

При пълно записване на емисията	Акционерите не упражняват правата си
Преди увеличението на капитала	(към 30.09.2024)
Общ брой акции на емитента	8 050 613
Номинална стойност на акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на емитента (хил. лв.)	10 038
Дял от капитала на една акция преди увеличението (%)	0.0000124214%
Балансова стойност на 1 акция (лв.)	1.2469
След увеличението на капитала*	
Общ брой записани акции*	8 050 613
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Емисионна стойност на една акция (лв.)	1.20
Брой записани акции на 1 стара акция*	0.00
След увеличението на капитала	
Общ брой акции на емитента след увеличението*	16 101 226
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на дружеството след увеличението (хил. лв.)	19 673
Дял от капитала на една стара акция след увеличението (%)*	0.0000062107%
Балансова стойност на една акция след увеличението (лв.)	1.2218
Разводняване на стойността на 1 акция	2.01%
Разводняване на дела от капитала на 1 стара акция	50.00%

Източник: Междинен финансов отчет на емитента към 30.09.2024 г.

* Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се акции (1 нова акция на 1 притежавана акция), а продаде полагащите се права (1 право, и купувачът на съответното право записва съответната 1 нова акция, както и всички останали акционери също записват своите акции).

Вижда се, че при записване на всички акции от увеличението, балансовата стойност на акция намалява от 1.2469 лв. на акция преди увеличението до 1.2218 лв. на акция след края на увеличението, което представлява разводняване на стойността с 2.01%. Доколкото това разводняване на стойността е под 5%, то може да бъде прието за несъществено.

Когато не се запишат полагащата се 1 нова акции на всяка стара акция, и се продадат правата на явния аукцион, като купувачът ги упражни и запише 1 нова акция, и всички останали акционери запишат своите акции, делът от капитала на една акция в процентно отношение спада от 0.0000124214% на 0.0000062107% (разводняване с 50%).

Посоченият случай е хипотетичен и всеки желаещ собственик на акции в емитента може да запази досегашния си дял от капитала на Дружеството при равностойно третиране на всички акционери. В случай че не упражнят полагащите им се права, настоящите акционери ще бъдат компенсирани за разводняването на техния дял от капитала с постъпленията от продажбата на техните права на явния аукцион.

Таблица 34: Потенциално разводняване на дела от капитала на една акция при минимално успешно записване на предложените акции от увеличението

При минимално успешно записване на емисията	Акционерите не упражняват правата си
Преди увеличението на капитала	(към 30.09.2024)
Общ брой акции на емитента	8 050 613
Номинална стойност на акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на емитента (хил. лв.)	10 038
Дял от капитала на една акция преди увеличението (%)	0.0000124214%
Балансова стойност на 1 акция (лв.)	1.2469
След увеличението на капитала*	
Общ брой записани акции*	1 000 000
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Емисионна стойност на една акция (лв.)	1.20
Брой записани акции на 1 стара акция*	0.00
След увеличението на капитала	
Общ брой акции на емитента след увеличението*	9 050 613
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на дружеството след увеличението (хил. лв.)	11 212
Дял от капитала на една стара акция след увеличението (%)*	0.0000110490%
Балансова стойност на една акция след увеличението (лв.)	1.2388
Разводняване на стойността на 1 акция	0.65%
Разводняване на дела от капитала на 1 стара акция	11.05%

Източник: Междинен финансов отчет на емитента към 30.09.2024 г.

* Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се нови акции (1 нова акция), а продаде полагащите се права (1 право, и купувачът на съответното право записва съответната 1 нова акция, както и всички останали акционери също записват своите акции).

Вижда се, че при записване на минималния брой акции от увеличението за успешно увеличение, балансовата стойност на акция намалява от 1.2469 лв. на акция преди увеличението до 1.2388

лв. на акция след края на увеличението, което представлява разводняване на стойността с 0.65%. Доколкото това разводняване на стойността е под 5%, то може да бъде прието за несъществено.

Когато бъдат записани само минимално предложените акции, делът от капитала на една акция в процентно отношение спада от 0.0000124214% до 0.0000110490% или разводняване с 11.05%).

Посоченият случай също е хипотетичен и всеки желаещ собственик на акции в емитента може да запази досегашния си дял от капитала на Дружеството при равностойно третиране на всички акционери. В случай че не упражнят полагащите им се права, настоящите акционери ще бъдат компенсирани за разводняването на техния дял от капитала с постъпленията от продажбата на техните права на явния аукцион.

Точка 9.2. Разводняване в резултат на право на записване от съществуващи акционери

Таблиците по-долу представят информация относно очакваното разводняване, в случай че съществуващите акционери упражнят правата си за придобиване на акции от настоящото увеличение на капитала на емитента.

Таблица 35: Разводняване на стойността на акциите (при записани всички акции от увеличението)

При пълно записване на емисията	Всички акционери упражняват правата
Преди увеличението на капитала	(към 30.09.2024)
Обща сума на активите (хил. лв.)	10 222
Общо задължения (хил. лв.)	184
Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.)	10 038
Брой акции в обращение	8 050 613
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на една акция преди увеличението (лв.)	1.2469
След увеличението на капитала	
Брой нови акции	8 050 613
Номинал (лв.)	1.00
Емисионна стойност на акция (лв.)	1.20
Увеличение на капитала (лв.) - брутен размер	9 660 735.60
(разходи по емисията)	26 175.00
Увеличение на капитала (лв.) - нетен размер	9 634 560.60
След увеличението на капитала	
Брой акции след увеличението	16 101 226
Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.)	19 673
Балансова стойност на една акция след увеличението (лв.)	1.2218
Разводняване на 1 акция	2.01%

Източник: Междинен финансов отчет на емитента към 30.09.2024 г.

Към 30.09.2024 г. балансовата стойност на нетните активи на емитента е 10 038 хил. лв., разпределени в 8 050 613 акции. Съответно нетната балансова стойност на акция е 1.2469 лв.

При записване на всички акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 9 660 735.60 лв. (8 050 613 нови акции по 1.20 лв., намалено с разходите по емисията от 26 175 лв.) до 19 673 хил. лв., а броят на акциите ще достигне 16 101 226 акции. Новата нетна балансова стойност на акция ще бъде равна на 1.2218 лв. В случая има разводняване на стойността на една акция от капитала на Дружеството с 2.01%.

Не се накърняват интересите на сегашните инвеститори, тъй като емисията се осъществява посредством издаването на права. По този начин всеки желаещ настоящ собственик на акции в емитента може да запази досегашния си дял в Дружеството при равностойно третиране на всички акционери.

Следващата таблица представя разводняването в случай на записване на минималния размер на настоящата емисия, а именно: записани 1 000 000 акции.

Таблица 36: Разводняване на стойността на акциите при минимално успешно записване на предложените акции от увеличението

При минимално успешно записване на емисията	Всички акционери упражняват правата
Преди увеличението на капитала	(към 30.09.2024)
Обща сума на активите (хил. лв.)	10 222
Общо задължения (хил. лв.)	184
Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.)	10 038
Брой акции в обращение	8 050 613
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на една акция преди увеличението (лв.)	1.2469
След увеличението на капитала	
Брой нови акции	1 000 000
Номинал (лв.)	1.00
Емисионна стойност на акция (лв.)	1.20
Увеличение на капитала (лв.) - брутен размер	1 200 000.00
(разходи по емисията)	26 175.00
Увеличение на капитала (лв.) - нетен размер	1 173 825.00
След увеличението на капитала	
Брой акции след увеличението	9 050 613
Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.)	11 212
Балансова стойност на една акция след увеличението (лв.)	1.2388
Разводняване на 1 акция	0.65%

Източник: Междинен финансов отчет на емитента към 30.09.2024 г.

При минимално успешно записване на предложени акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 1 200 000.00 лв. (1,000,000 нови акции по 1.20 лв., намалено с разходите по емисията от 26 175) до 11 212 хил. лв., а броят на акциите ще достигне 9 050 613 акции. Новата нетна балансова стойност на акция ще е равна на 1.2388 лв. В случая също има разводняване на стойността на една акция от капитала на Дружеството с 0.65%.

Точка 10. Допълнителна информация

Точка 10.1. Консултанти във връзка с емисията

Няма назначени или използвани консултанти във връзка с емисията, предмет на публично предлагане с настоящия Проспект.

Точка 10.2. Друга одитирана или прегледана от регистрирани одитори информация, за която е изготвен доклад

Няма друга одитирана или прегледана от регистрирани одитори информация.

ИЗГОТВИЛИ ПРОСПЕКТА:

 _____ Мартин Петров Изпълнителен директор на „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД	 _____ Валентин Стоилов Изпълнителен директор на „Риъл Булленд“ АД	 _____ Мария Николова Съставител на финансовите отчети на „Риъл Булленд“ АД
---	--	---

Приложение 1. ДЕКЛАРАЦИЯ от изготвящите проспекта за законово съответствие

Долуподписаните:

Валентин Георгиев Стоилов – в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ „РИЪЛ БУЛЛЕНД“ АД,

Мартин Радосветов Петров – в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД, и

Светозар Светозаров Абрашев – в качеството си на Прокурист на ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД,

Декларираме, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

За „РИЪЛ БУЛЛЕНД“ АД:



Валентин Георгиев Стоилов,
Изпълнителен директор
на „РИЪЛ БУЛЛЕНД“ АД

За ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД:

 _____ Мартин Радосветов Петров, Изпълнителен директор „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД	 _____ Светозар Светозаров Абрашев, Прокурист „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД
---	---

Долуподписаните:

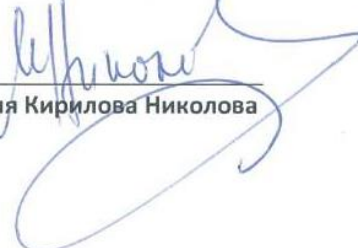
1. **Валентин Георгиев Стоилов** – Изпълнителен Директор на „Риъл Булленд“ АД;
2. **Пеци Дечев Пецев** - Председател на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД;
3. **Михаела Бориславова Михова** – член на Съвета на директорите на „Риъл Булленд“ АД;
4. **Мария Кирилова Николова** – Съставител на финансовите отчети на „Риъл Булленд“ АД.

Декларираме, че доколкото ни е известно, съдържащата се в Проспекта информация е пълна и вярна.



Валентин Георгиев Стоилов

Пеци Дечев Пецев

Михаела Бориславова Михова

Мария Кирилова Николова

Приложение 3. ДЕКЛАРАЦИЯ от лицето, изготвило финасовите отчети по чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК

Долуподписаната Мария Кирилова Николова, в качеството си на лице, отговорен за изготвянето на годишните финансови отчети за 2021 г , 2022 г. и 2023 г., и междинният неаудитиран финансов отчет към 30.09.2024 г. на „Риъл Булленд” АД,

Декларирам че, съдържащата се в настоящия Проспект за публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на акции, издадени от „Риъл Булленд” АД, информация извлечена от годишните аудитирани финансови отчети на „Риъл Булленд” АД за 2021, 2022 и 2023 година и междинният неаудитиран финансов отчет към 30.09.2024 г. е вярна и пълна.



Мария Кирилова Николова

Приложение 4. ДЕКЛАРАЦИЯ от Регистриран Одитор по чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК

Долуподписаната **Снежана Александрова Башева**, дипломиран експерт-счетоводител, с рег. № 0507 в ИДЕС, в качеството си на ключов одитор, отговорен и извършил одита на годишните финансови отчети за 2021 г , 2022 г. и 2023 г. на „Риъл Булленд” АД,

Декларирам че, съдържащата се в настоящия Проспект за публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на акции, издадени от „Риъл Булленд” АД, информация извлечена от годишните одитирани финансовите отчети на „Риъл Булленд” АД за 2021, 2022 и 2023 година е вярна и пълна.



Снежана Александрова Башева

Приложение 5. Извършени оценки на инвестиционните имоти, притежавани от дружеството от независим оценител

Доклад

за определяне пазарна стойност

Номер на оценка

IND2301149

Обект

ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - 84 бр.

Адрес

Землища от общ. Елхово, общ. Страджа, общ.
Болярово, общ. Тунджа, обл. Ямбол

Възложител

"РИЪЛ БУЛЛЕНД" АД

Общи данни

Оценка № - IND2301149
Вид на оценка - актуализация
Възложител - "ФИЪЛ БУЛЕНА" АД
Изпълнител - "Консултантска къща АМРИТА" ООД
Дата на доклада - 02.1.2024 г.
Дата на оценката - 31.12.2023 г.
Документ за собственост - по опис
Скица - по опис
Обект - ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - 84 бр.
Адрес - Землища от общ. Елхово, общ. Страджа, общ. Болярово, общ. Тунджа, обл. Ямбол
община Елхово - 99,517 дка
община Страджа - 485,699 дка
община Болярово - 441,851 дка
община Тунджа - 187,097 дка
Обща площ оценявани имоти - 1 214,164 дка
категория - 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
начин на трайно ползване - ниви

Резултати от оценката	Стойност	Тежест
Метод на Сравнителните продажби -	2 596 886 лв.	80%
Метод на Поземлената рента -	1 562 110 лв.	20%

Справедлива стойност (лв.) -	2 389 931 лв.	1 948 лв./дка
Справедлива стойност (Евро) -	1 221 952 €	1 006 €/дка
общ.Елхово -	191 504 лв.	1 924 лв./дка
общ.Страджа -	970 915 лв.	1 999 лв./дка
общ.Болярово -	816 925 лв.	1 849 лв./дка
общ.Тунджа -	410 587 лв.	2 195 лв./дка

Изготвил оценката:

инж. Виолета Андреева

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
земеделски земи и трайни насаждения
Регистр. № 810100134 от 09.05.2011 год.
Виолета Истичиянова Андреева

Проверил:

инж. М. Карастоянова

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
земеделски земи и трайни насаждения
Регистр. № 810100135 от 09.05.2011 год.
Маджидина Чанкова Карастоянова

Камара на независимите оценители в България

Дружество на независим оценители
Рег. № 903700064 от 18.11.2022 год.

Недвижими имоти

Машины и съоръжения
Права на интелектуалната и индустриалната собственост и
други фактически отношения

Търговски предприятия и вземания

Земеделски земи и трайни насаждения

Други вещи (нов и съвременна българска

изобразително изкуство и ентимобилит)

Финансови активи и финансови институции

"КОНСУЛТАНТСКА КЪЩА АМРИТА" ООД ЕИК 130555483

ОПИС НА ИМОТИТЕ

80%										20%	
№	Община	Земище	Обект	НП	Площ на имота (дка)	Метод на Сравнителните продажби	Метод на Поземлената рента	Справедлива стойност	Справедлива стойност в лв./дка		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
1	Елхово	Жребино	29516064136	нива	12,499 дка	26 393,72 лв.	14 686,33 лв.	24 052,24 лв.	1 924,33 лв./дка		
2	Елхово	Жребино	29516049022	нива	15,998 дка	33 782,44 лв.	18 797,65 лв.	30 785,48 лв.	1 924,33 лв./дка		
3	Елхово	Жребино	29516011009	нива	2,061 дка	4 352,15 лв.	2 421,68 лв.	3 966,05 лв.	1 924,33 лв./дка		
4	Елхово	Жребино	29516064105	нива	12,499 дка	26 393,72 лв.	14 686,33 лв.	24 052,24 лв.	1 924,33 лв./дка		
5	Елхово	Жребино	29516039037	нива	4,000 дка	8 446,67 лв.	4 700,00 лв.	7 697,33 лв.	1 924,33 лв./дка		
6	Елхово	Жребино	29516041034	нива	4,834 дка	10 207,80 лв.	5 679,95 лв.	9 302,23 лв.	1 924,33 лв./дка		
7	Елхово	Жребино	29516052040	нива	13,000 дка	27 451,67 лв.	15 275,00 лв.	25 016,33 лв.	1 924,33 лв./дка		
8	Елхово	Трънково	73328019082	нива	3,250 дка	6 862,92 лв.	3 818,75 лв.	6 254,08 лв.	1 924,33 лв./дка		
9	Елхово	Трънково	73328016023	нива	4,292 дка	9 063,27 лв.	5 043,10 лв.	8 259,24 лв.	1 924,33 лв./дка		
10	Елхово	Трънково	73328010013	нива	4,895 дка	10 336,61 лв.	5 751,63 лв.	9 419,61 лв.	1 924,33 лв./дка		
11	Елхово	Трънково	73328036015	нива	6,300 дка	13 303,50 лв.	7 402,50 лв.	12 123,30 лв.	1 924,33 лв./дка		
12	Елхово	Трънково	73328038049	нива	15,889 дка	33 552,27 лв.	18 669,58 лв.	30 575,73 лв.	1 924,33 лв./дка		
13	Страджа	Атолово	816020019	нива	23,996 дка	50 661,69 лв.	37 193,80 лв.	47 968,11 лв.	1 999,00 лв./дка		
14	Страджа	Атолово	816070081	нива	8,565 дка	18 082,91 лв.	13 275,75 лв.	17 121,47 лв.	1 999,00 лв./дка		
15	Страджа	Атолово	816020043	нива	7,998 дка	16 885,82 лв.	12 396,90 лв.	15 988,04 лв.	1 999,00 лв./дка		

№	Община	Земище	Обект	НТП	Площ на имота (ака)	Метод на Сравнителните продажби	Метод на Поземлената рента	Справедлива стойност	Справедлива стойност в лв./ака
16	Стралджа	Атолово	816030014	НИВА	23,998 ака	50 665,92 лв.	37 196,90 лв.	47 972,11 лв.	1 999,00 лв./ака
17	Стралджа	Атолово	816100024	НИВА	1,000 ака	2 111,26 лв.	1 550,00 лв.	1 999,00 лв.	1 999,00 лв./ака
18	Стралджа	Маленово	46303440050	НИВА	14,957 ака	31 578,05 лв.	23 183,35 лв.	29 899,11 лв.	1 999,00 лв./ака
19	Стралджа	Недялско	51384018034	НИВА	6,411 ака	13 535,26 лв.	9 937,05 лв.	12 815,62 лв.	1 999,00 лв./ака
20	Стралджа	Недялско	51384045019	НИВА	8,757 ака	18 488,27 лв.	13 573,35 лв.	17 505,28 лв.	1 999,00 лв./ака
21	Стралджа	Недялско	51384052035	НИВА	5,001 ака	10 558,39 лв.	7 751,55 лв.	9 997,02 лв.	1 999,00 лв./ака
22	Стралджа	Недялско	51384077002	НИВА	24,996 ака	52 772,95 лв.	38 743,80 лв.	49 967,12 лв.	1 999,00 лв./ака
23	Стралджа	Недялско	51384025004	НИВА	14,997 ака	31 662,50 лв.	23 245,35 лв.	29 979,07 лв.	1 999,00 лв./ака
24	Стралджа	Недялско	51384055007	НИВА	10,002 ака	21 116,78 лв.	15 503,10 лв.	19 994,04 лв.	1 999,00 лв./ака
25	Стралджа	Недялско	51384043010	НИВА	37,491 ака	79 153,09 лв.	58 111,05 лв.	74 944,68 лв.	1 999,00 лв./ака
26	Стралджа	Палаузово	55244070340	НИВА	11,997 ака	25 328,74 лв.	18 595,35 лв.	23 982,06 лв.	1 999,00 лв./ака
27	Стралджа	Стралджа	69660074068	НИВА	8,749 ака	18 471,38 лв.	13 560,95 лв.	17 489,29 лв.	1 999,00 лв./ака
28	Стралджа	Стралджа	69660280005	НИВА	9,158 ака	19 334,88 лв.	14 194,90 лв.	18 306,88 лв.	1 999,00 лв./ака
29	Стралджа	Стралджа	69660040017	НИВА	13,493 ака	28 487,17 лв.	20 914,15 лв.	26 972,57 лв.	1 999,00 лв./ака
30	Стралджа	Стралджа	69660285020	НИВА	9,998 ака	21 108,34 лв.	15 496,90 лв.	19 986,05 лв.	1 999,00 лв./ака
31	Стралджа	Лярово	43615070260	НИВА	19,998 ака	42 220,89 лв.	30 996,90 лв.	39 976,09 лв.	1 999,00 лв./ака
32	Стралджа	Лярово	43615260160	НИВА	40,795 ака	86 128,68 лв.	63 232,25 лв.	81 549,39 лв.	1 999,00 лв./ака
33	Стралджа	Лярово	43615170050	НИВА	8,599 ака	18 154,69 лв.	13 328,45 лв.	17 189,44 лв.	1 999,00 лв./ака

№	Община	Земище	Обект	НТП	Площ на имота (ака)	Метод на Сравнителните продажби	Метод на Поземлената рента	Справедлива стойност	Справедлива стойност в лв./ака
34	Стралджа	Леярово	43615362106	нива	6,816 ака	14 390,32 лв.	10 564,80 лв.	13 625,22 лв.	1 999,00 лв./ака
35	Стралджа	Войника	11908012018	нива	19,995 ака	42 214,56 лв.	30 992,25 лв.	39 970,10 лв.	1 999,00 лв./ака
36	Стралджа	Люлин	44666056037	нива	20,146 ака	42 533,36 лв.	31 226,30 лв.	40 271,95 лв.	1 999,00 лв./ака
37	Стралджа	Джинот	20804090180	нива	3,168 ака	6 688,46 лв.	4 910,40 лв.	6 332,85 лв.	1 999,00 лв./ака
38	Стралджа	Стралджа	69660255001	нива	30,095 ака	63 538,24 лв.	46 647,25 лв.	60 160,04 лв.	1 999,00 лв./ака
39	Стралджа	Стралджа	69660340010	нива	27,196 ака	57 417,71 лв.	42 153,80 лв.	54 364,93 лв.	1 999,00 лв./ака
40	Стралджа	Стралджа	69660050050	нива	39,995 ака	84 439,67 лв.	61 992,25 лв.	79 950,19 лв.	1 999,00 лв./ака
41	Стралджа	Стралджа	69660190023	нива	19,998 ака	42 220,89 лв.	30 996,90 лв.	39 976,09 лв.	1 999,00 лв./ака
42	Стралджа	Стралджа	69660010008	нива	2,335 ака	4 929,78 лв.	3 619,25 лв.	4 667,68 лв.	1 999,00 лв./ака
43	Стралджа	Стралджа	69660074815	нива	4,999 ака	10 554,17 лв.	7 748,45 лв.	9 993,02 лв.	1 999,00 лв./ака
44	Болярово	Дъбово	24356037008	нива	35,000 ака	73 013,08 лв.	31 500,00 лв.	64 710,46 лв.	1 848,87 лв./ака
45	Болярово	Дъбово	24356015002	нива	20,997 ака	43 801,59 лв.	18 897,30 лв.	38 820,73 лв.	1 848,87 лв./ака
46	Болярово	Дъбово	24356026001	нива	8,999 ака	18 772,71 лв.	8 099,10 лв.	16 637,98 лв.	1 848,87 лв./ака
47	Болярово	Попово	57652016091	нива	45,497 ака	94 910,75 лв.	40 947,30 лв.	84 118,06 лв.	1 848,87 лв./ака
48	Болярово	Попово	57652045014	нива	27,997 ака	58 404,21 лв.	25 197,30 лв.	51 762,82 лв.	1 848,87 лв./ака
49	Болярово	Оман	53504017110	нива	7,090 ака	14 790,36 лв.	6 381,00 лв.	13 108,49 лв.	1 848,87 лв./ака
50	Болярово	Денница	20657012015	нива	29,995 ака	62 572,21 лв.	26 995,50 лв.	55 456,87 лв.	1 848,87 лв./ака
51	Болярово	Денница	20657012016	нива	14,996 ака	31 282,98 лв.	13 496,40 лв.	27 725,66 лв.	1 848,87 лв./ака

№	Община	Земище	Обект	НТП	Площ на имота (ака)	Метод на Сравнителните продажби	Метод на Поземлената рента	Справедлива стойност	Справедлива стойност в лв./ака
52	Болярово	Денница	20657075020	нива	10,500 ака	21 903,92 лв.	9 450,00 лв.	19 413,14 лв.	1 848,87 лв./ака
53	Болярово	Стефан Караджово	69208027067	нива	7,091 ака	14 792,45 лв.	6 381,90 лв.	13 110,34 лв.	1 848,87 лв./ака
54	Болярово	Стефан Караджово	69208030039	нива	8,300 ака	17 314,53 лв.	7 470,00 лв.	15 345,62 лв.	1 848,87 лв./ака
55	Болярово	Стефан Караджово	69208034004	нива	12,208 ака	25 466,96 лв.	10 987,20 лв.	22 571,01 лв.	1 848,87 лв./ака
56	Болярово	Стефан Караджово	69208036011	нива	32,592 ака	67 989,78 лв.	29 332,80 лв.	60 258,38 лв.	1 848,87 лв./ака
57	Болярово	Стефан Караджово	69208023014	нива	38,594 ака	80 510,48 лв.	34 734,60 лв.	71 355,30 лв.	1 848,87 лв./ака
58	Болярово	Волен	11658054034	нива	3,649 ака	7 612,14 лв.	3 284,10 лв.	6 746,53 лв.	1 848,87 лв./ака
59	Болярово	Волен	11658054035	нива	3,649 ака	7 612,14 лв.	3 284,10 лв.	6 746,53 лв.	1 848,87 лв./ака
60	Болярово	Волен	11658058023	нива	3,600 ака	7 509,92 лв.	3 240,00 лв.	6 655,93 лв.	1 848,87 лв./ака
61	Болярово	Волен	11658058024	нива	3,600 ака	7 509,92 лв.	3 240,00 лв.	6 655,93 лв.	1 848,87 лв./ака
62	Болярово	Волен	11658080085	нива	9,199 ака	19 189,92 лв.	8 279,10 лв.	17 007,76 лв.	1 848,87 лв./ака
63	Болярово	Волен	11658080086	нива	9,200 ака	19 192,01 лв.	8 280,00 лв.	17 009,61 лв.	1 848,87 лв./ака
64	Болярово	Ситово	66679017015	нива	37,094 ака	77 381,35 лв.	33 384,60 лв.	68 582,00 лв.	1 848,87 лв./ака
65	Болярово	Голямо Крушево	15881013176	нива	42,011 ака	87 638,64 лв.	37 809,90 лв.	77 672,89 лв.	1 848,87 лв./ака
66	Болярово	Голямо Крушево	15881008077	нива	29,993 ака	62 568,04 лв.	26 993,70 лв.	55 453,17 лв.	1 848,87 лв./ака
67	Тунджа	Бояджик	05952013027	нива	9,067 ака	21 301,95 лв.	14 280,53 лв.	19 897,67 лв.	2 194,51 лв./ака
68	Тунджа	Бояджик	05952048018	нива	6,201 ака	14 568,59 лв.	9 766,58 лв.	13 608,19 лв.	2 194,51 лв./ака
69	Тунджа	Бояджик	05952061055	нива	12,319 ака	28 942,18 лв.	19 402,43 лв.	27 034,23 лв.	2 194,51 лв./ака

№	Община	Земище	Обект	НТП	Площ на имота (дка)	Метод на Сравнителните продажби	Метод на Поземлената рента	Справедлива стойност	Справедлива стойност в лв./дка
70	Тунджа	Бояджик	05952064055	нива	4,997 дка	11 739,92 лв.	7 870,28 лв.	10 965,99 лв.	2 194,51 лв./дка
71	Тунджа	Бояджик	05952066018	нива	9,996 дка	23 484,54 лв.	15 743,70 лв.	21 936,37 лв.	2 194,51 лв./дка
72	Тунджа	Бояджик	05952083065	нива	5,749 дка	13 506,66 лв.	9 054,68 лв.	12 616,27 лв.	2 194,51 лв./дка
73	Тунджа	Гълъбинци	18259034255	нива	22,997 дка	54 029,00 лв.	36 220,28 лв.	50 467,26 лв.	2 194,51 лв./дка
74	Тунджа	Веселиново	10776018087	нива	14,381 дка	33 786,63 лв.	22 650,08 лв.	31 559,32 лв.	2 194,51 лв./дка
75	Тунджа	Генерал Тошево	14725028017	нива	21,497 дка	50 504,91 лв.	33 857,78 лв.	47 175,49 лв.	2 194,51 лв./дка
76	Тунджа	Генерал Тошево	14725034057	нива	9,099 дка	21 377,13 лв.	14 330,93 лв.	19 967,89 лв.	2 194,51 лв./дка
77	Тунджа	Голям манастир	15789057080	нива	5,000 дка	11 746,97 лв.	7 875,00 лв.	10 972,57 лв.	2 194,51 лв./дка
78	Тунджа	Генерал Инзово	32740013170	нива	4,500 дка	10 572,27 лв.	7 087,50 лв.	9 875,32 лв.	2 194,51 лв./дка
79	Тунджа	Генерал Инзово	32740018164	нива	3,915 дка	9 197,88 лв.	6 166,13 лв.	8 591,53 лв.	2 194,51 лв./дка
80	Тунджа	Хаджидимитр ово	77030032015	нива	5,698 дка	13 386,84 лв.	8 974,35 лв.	12 504,35 лв.	2 194,51 лв./дка
81	Тунджа	Веселиново	10776009152	нива	8,202 дка	19 269,73 лв.	12 918,15 лв.	17 999,41 лв.	2 194,51 лв./дка
82	Тунджа	Веселиново	10776009025	нива	16,549 дка	38 880,11 лв.	26 064,68 лв.	36 317,03 лв.	2 194,51 лв./дка
83	Тунджа	Веселиново	10776017038	нива	10,984 дка	25 805,74 лв.	17 299,80 лв.	24 104,55 лв.	2 194,51 лв./дка
84	Тунджа	Правдино	58003036012	нива	15,946 дка	37 463,43 лв.	25 114,95 лв.	34 993,73 лв.	2 194,51 лв./дка
	ОБЩО:				1 214,164 дка	2 596 886,10 лв.	1 562 109,60 лв.	2 389 930,80 лв.	

Таблица № 1

№ по реА	НОТ.АКТ			Местонахождение				Имот КВС	Площ на имота /ака/	Категори я на имота	Начин на трайно ползване
	№	дата	№ на АП	Област	Община	Землище					
1	87,II,2086,231	11.11.2020	18,8,955,19 34	Ямбол	Елхово	Жребино	29516064136	12,499 ака	4	НИВА	
2	87,II,2086,231	11.11.2020	18,8,955,19 34	Ямбол	Елхово	Жребино	29516049022	15,998 ака	3	НИВА	
3	87,II,2086,231	11.11.2020	18,8,955,19 34	Ямбол	Елхово	Жребино	29516011009	2,061 ака	5	НИВА	
4	87,II,2086,231	11.11.2020	18,8,955,19 34	Ямбол	Елхово	Жребино	29516064105	12,499 ака	4	НИВА	
5	87,II,2086,231	11.11.2020	18,8,955,19 34	Ямбол	Елхово	Жребино	29516039037	4,000 ака	4	НИВА	
6	87,II,2086,231	11.11.2020	18,8,955,19 34	Ямбол	Елхово	Жребино	29516041034	4,834 ака	4	НИВА	
7	87,II,2086,231	11.11.2020	18,8,955,19 34	Ямбол	Елхово	Жребино	29516052040	13,000 ака	5	НИВА	
8	87,II,2086,231	11.11.2020	18,8,955,19 34	Ямбол	Елхово	Трънково	73328019082	3,250 ака	3	НИВА	
9	87,II,2086,231	11.11.2020	18,8,955,19 34	Ямбол	Елхово	Трънково	73328016023	4,292 ака	9	НИВА	
10	87,II,2086,231	11.11.2020	18,8,955,19 34	Ямбол	Елхово	Трънково	73328010013	4,895 ака	5	НИВА	
11	87,II,2086,231	11.11.2020	18,8,955,19 34	Ямбол	Елхово	Трънково	73328036015	6,300 ака	5	НИВА	
12	87,II,2086,231	11.11.2020	18,8,955,19 34	Ямбол	Елхово	Трънково	73328038049	15,889 ака	5	НИВА	
13	102.3.3381.448	13.10.2020	147,18,326 2,5546	Ямбол	Страджа	Атолово	816020019	23,996 ака	4	НИВА	

14	102.3.3381,448	13.10.2020	147,18,326 2,5546	Ямбол	Страдажа	Атолово	816070081	8,565 АКА	10	НИВА
15	102.3.3381,448	13.10.2020	147,18,326 2,5546	Ямбол	Страдажа	Атолово	816020043	7,998 АКА	4	НИВА
16	102.3.3381,448	13.10.2020	147,18,326 2,5546	Ямбол	Страдажа	Атолово	816030014	23,998 АКА	4	НИВА
17	102.3.3381,448	13.10.2020	147,18,326 2,5546	Ямбол	Страдажа	Атолово	816100024	1,000 АКА	4	НИВА
18	102.3.3381,448	13.10.2020	147,18,326 2,5546	Ямбол	Страдажа	Маленово	46303440050	14,957 АКА	7	НИВА
19	102.3.3381,448	13.10.2020	147,18,326 2,5546	Ямбол	Страдажа	Недялско	51384018034	6,411 АКА	6	НИВА
20	102.3.3381,448	13.10.2020	147,18,326 2,5546	Ямбол	Страдажа	Недялско	51384045019	8,757 АКА	6	НИВА
21	102.3.3381,448	13.10.2020	147,18,326 2,5546	Ямбол	Страдажа	Недялско	51384052035	5,001 АКА	6	НИВА
22	102.3.3381,448	13.10.2020	147,18,326 2,5546	Ямбол	Страдажа	Недялско	51384077002	24,996 АКА	6	НИВА
23	102.3.3381,448	13.10.2020	147,18,326 2,5546	Ямбол	Страдажа	Недялско	51384025004	14,997 АКА	6	НИВА
24	102.3.3381,448	13.10.2020	147,18,326 2,5546	Ямбол	Страдажа	Недялско	51384055007	10,002 АКА	6	НИВА
25	102.3.3381,448	13.10.2020	147,18,326 2,5546	Ямбол	Страдажа	Недялско	51384043010	37,491 АКА	6	НИВА
26	102.3.3381,448	13.10.2020	147,18,326 2,5546	Ямбол	Страдажа	Палаузово	55244070340	11,997 АКА	6	НИВА
27	102.3.3381,448	13.10.2020	147,18,326 2,5546	Ямбол	Страдажа	Страдажа	69660074068	8,749 АКА	4	НИВА
28	102.3.3381,448	13.10.2020	147,18,326 2,5546	Ямбол	Страдажа	Страдажа	69660280005	9,158 АКА	10	НИВА
29	102.3.3381,448	13.10.2020	147,18,326 2,5546	Ямбол	Страдажа	Страдажа	69660040017	13,493 АКА	3	НИВА
30	102.3.3381,448	13.10.2020	147,18,326 2,5546	Ямбол	Страдажа	Страдажа	69660285020	9,998 АКА	10	НИВА
31	150.3.3791,494	3.11.2020	109,20,359 4,6036	Ямбол	Страдажа	Лярово	43615070260	19,998 АКА	3	НИВА
32	150.3.3791,494	3.11.2020	109,20,359 4,6036	Ямбол	Страдажа	Лярово	43615260160	40,795 АКА	7	НИВА

33	150,3,3791,494	3.11.2020	109,20,359 4,6036	Ямбол	Страдажа	Лярово	43615170050	8,599 АКА	6	НИВА
34	150,3,3791,494	3.11.2020	109,20,359 4,6036	Ямбол	Страдажа	Лярово	43615362106	6,816 АКА	5	НИВА
35	30,4,4258,565	27.11.2020	177,22,397 4,6785	Ямбол	Страдажа	Войника	11908012018	19,995 АКА	3	НИВА
36	86,4,4506,617	22.12.2020	125,25,444 4,7488	Ямбол	Страдажа	Люлин	4466056037	20,146 АКА	4	НИВА
37	86,4,4506,617	22.12.2020	125,25,444 4,7488	Ямбол	Страдажа	Джинот	20804090180	3,168 АКА	5	НИВА
38	88,4,4508,619	22.12.2020	108,25,442 5,7487	Ямбол	Страдажа	Страдажа	69660255001	30,095 АКА	4	НИВА
39	88,4,4508,619	22.12.2020	108,25,442 5,7487	Ямбол	Страдажа	Страдажа	69660340010	27,196 АКА	4	НИВА
40	88,4,4508,619	22.12.2020	108,25,442 5,7487	Ямбол	Страдажа	Страдажа	69660050050	39,995 АКА	3	НИВА
41	88,4,4508,619	22.12.2020	108,25,442 5,7487	Ямбол	Страдажа	Страдажа	69660190023	19,998 АКА	3	НИВА
42	88,4,4508,619	22.12.2020	108,25,442 5,7487	Ямбол	Страдажа	Страдажа	69660010008	2,335 АКА	3	НИВА
43	87,4,4507,618	22.12.2020	117,25,443 6,7484	Ямбол	Страдажа	Страдажа	69660074815	4,999 АКА	4	НИВА
44	87,II,2086,231	11.11.2020	18,8,955,19 34	Ямбол	Болярво	Дьово	24356037008	35,000 АКА	8	НИВА
45	87,II,2086,231	11.11.2020	18,8,955,19 34	Ямбол	Болярво	Дьово	24356015002	20,997 АКА	10	НИВА
46	87,II,2086,231	11.11.2020	18,8,955,19 34	Ямбол	Болярво	Дьово	24356026001	8,999 АКА	3	НИВА
47	87,II,2086,231	11.11.2020	18,8,955,19 34	Ямбол	Болярво	Попово	57652016091	45,497 АКА	4	НИВА
48	87,II,2086,231	11.11.2020	18,8,955,19 34	Ямбол	Болярво	Попово	57652045014	27,997 АКА	3	НИВА
49	87,II,2086,231	11.11.2020	18,8,955,19 34	Ямбол	Болярво	Оман	53504017110	7,090 АКА	4	НИВА
50	87,II,2086,231	11.11.2020	18,8,955,19 34	Ямбол	Болярво	Денница	20657012015	29,995 АКА	8	НИВА
51	87,II,2086,231	11.11.2020	18,8,955,19 34	Ямбол	Болярво	Денница	20657012016	14,996 АКА	10	НИВА

52	87,II,2086,231	11.11.2020	18,8,955,19 34	Ямбол	Болярово	Денница	20657075020	10,500 АКА	4	НИВА
53	95,II,2173,239	13.11.2020	34,8,971,19 54	Ямбол	Болярово	Стефан Караджово	69208027067	7,091 АКА	4	НИВА
54	95,II,2173,239	13.11.2020	34,8,971,19 54	Ямбол	Болярово	Стефан Караджово	69208030039	8,300 АКА	9	НИВА
55	95,II,2173,239	13.11.2020	34,8,971,19 54	Ямбол	Болярово	Стефан Караджово	69208034004	12,208 АКА	4	НИВА
56	95,II,2173,239	13.11.2020	34,8,971,19 54	Ямбол	Болярово	Стефан Караджово	69208036011	32,592 АКА	6	НИВА
57	95,II,2173,239	13.11.2020	34,8,971,19 54	Ямбол	Болярово	Стефан Караджово	69208023014	38,594 АКА	4	НИВА
58	127,II,2304,268	22.12.2020	24,9,1114,2 199	Ямбол	Болярово	Волен	11658054034	3,649 АКА	8	НИВА
59	127,II,2304,268	22.12.2020	24,9,1114,2 199	Ямбол	Болярово	Волен	11658054035	3,649 АКА	8	НИВА
60	127,II,2304,268	22.12.2020	24,9,1114,2 199	Ямбол	Болярово	Волен	11658058023	3,600 АКА	8	НИВА
61	127,II,2304,268	22.12.2020	24,9,1114,2 199	Ямбол	Болярово	Волен	11658058024	3,600 АКА	8	НИВА
62	127,II,2304,268	22.12.2020	24,9,1114,2 199	Ямбол	Болярово	Волен	11658080085	9,199 АКА	8	НИВА
63	127,II,2304,268	22.12.2020	24,9,1114,2 199	Ямбол	Болярово	Волен	11658080086	9,200 АКА	8	НИВА
64	127,II,2304,268	22.12.2020	24,9,1114,2 199	Ямбол	Болярово	Ситово	66679017015	37,094 АКА	9	НИВА
65	127,II,2304,268	22.12.2020	24,9,1114,2 199	Ямбол	Болярово	Голямо Крушево	15881013176	42,011 АКА	8	НИВА
66	127,II,2304,268	22.12.2020	24,9,1114,2 199	Ямбол	Болярово	Голямо Крушево	15881008077	29,993 АКА	8	НИВА
67	21,4,4231,556	26.11.2020	170,22,396 7,6795	Ямбол	Тунджа	Бояджик	05952013027	9,067 АКА	3	НИВА
68	21,4,4231,556	26.11.2020	170,22,396 7,6795	Ямбол	Тунджа	Бояджик	05952048018	6,201 АКА	3	НИВА
69	21,4,4231,556	26.11.2020	170,22,396 7,6795	Ямбол	Тунджа	Бояджик	05952061055	12,319 АКА	3	НИВА
70	21,4,4231,556	26.11.2020	170,22,396 7,6795	Ямбол	Тунджа	Бояджик	05952064055	4,997 АКА	3	НИВА

71	21,4,4231,556	26.11.2020	170,22,396 7,6795	Ямбол	Тунджа	Бояджик	05952066018	9,996 ака	3	НИВА
72	21,4,4231,556	26.11.2020	170,22,396 7,6795	Ямбол	Тунджа	Бояджик	05952083065	5,749 ака	6	НИВА
73	21,4,4231,556	26.11.2020	170,22,396 7,6795	Ямбол	Тунджа	Гълъбинци	18259034255	22,997 ака	4	НИВА
74	22,4,4239,557	26.11.2020	180,22,397 7,6794	Ямбол	Тунджа	Веселиново	10776018087	14,381 ака	4	НИВА
75	31,4,4259,566	27.11.2020	173,22,397 0,6785	Ямбол	Тунджа	Генерал Тошево	14725028017	21,497 ака	5	НИВА
76	29,4,4257,564	27.11.2020	172,22,396 9,6784	Ямбол	Тунджа	Генерал Тошево	14725034057	9,099 ака	4	НИВА
77	32,4,4260,567	27.11.2020	183,22,398 0,6786	Ямбол	Тунджа	Голям Манастир	15789057080	5,000 ака	5	НИВА
78	86,4,4506,617	22.12.2020	125,25,444 4,7488	Ямбол	Тунджа	Генерал Инзово	32740013170	4,500 ака	5	НИВА
79	86,4,4506,617	22.12.2020	125,25,444 4,7488	Ямбол	Тунджа	Генерал Инзово	32740018164	3,915 ака	5	НИВА
80	86,4,4506,617	22.12.2020	125,25,444 4,7488	Ямбол	Тунджа	Хаджидимитрово	77030032015	5,698 ака	6	НИВА
81	86,4,4506,617	22.12.2020	125,25,444 4,7488	Ямбол	Тунджа	Веселиново	10776009152	8,202 ака	3	НИВА
82	86,4,4506,617	22.12.2020	125,25,444 4,7488	Ямбол	Тунджа	Веселиново	10776009025	16,549 ака	4	НИВА
83	86,4,4506,617	22.12.2020	125,25,444 4,7488	Ямбол	Тунджа	Веселиново	10776017038	10,984 ака	4	НИВА
84	86,4,4506,617	22.12.2020	125,25,444 4,7488	Ямбол	Тунджа	Правдино	58003036012	15,946 ака	3	НИВА
								1214,164 ака		

1. Предмет на заданието

Извършване пазарна оценка на недвижими имоти, представляващи ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - 84 бр.

2. Възложител

"РИЪЛ БУЛЛЕНД" АД

3. Ползвател

"РИЪЛ БУЛЛЕНД" АД

Оценката може да бъде използвана и пред трета страна.

4. Изпълнител

Колектив от „Консултантска къща Амрита“ ООД, Булстат 130565483, данъчен адрес и адрес на управление - София 1407, ул. „Хенрик Ибсен“ № 15.

инж. Виолета Андреева

Сертификат № 100100989 – за оценка на недвижими имоти;

Сертификат № 810100134 – за оценка на земеделски земи и трайни насаждения;

инж. М. Карастоянова

Сертификат № 100100986 – за оценка на недвижими имоти;

Сертификат № 810100135 – за оценка на земеделски земи и трайни насаждения;

5. Цел на оценката

Определяне на пазарната на стойност на имотите.

6. Стандарт и база на стойността

В оценителския доклад се съблюдават изискванията на международните стандарти за финансова отчетност (МСФО 13) и международни счетоводни стандарти (МСС 40). Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката, са подчинени на изискването тя да отговаря на база за справедлива стойност в съответствие със споменатите по-горе международни стандарти – цената, която би била получена при продажба на даден актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Справедливата стойност се оценява като най-вероятната цена, която нормално може да се получи на пазара към датата на баланса в съответствие с определението за справедлива стойност. Това е най-добрата цена, която нормално може да бъде получена от продавача, и най-изгодната цена, която нормално може да бъде постигната от купувача. Тази приблизителна оценка изрично изключва приблизително определена цена, завишена или намалена от специални условия или обстоятелства като нетипично финансиране, споразумения за продажба с обратен лизинг, специални насрещни престации или концесии, отпускани от някой, свързан с продажбата.

7. Използвани подходи и методи на оценка

- Пазарен подход – метод на сравнителните продажби
- Приходен подход – метод на поземлената рента

8. Дата на оценка

02.1.2024 г.

9. Ограничаващи условия и допускания

Оценката на обекта представлява становище на оценителя във формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан, относно стойността на обекта за конкретна цел, упомената по-горе, към датата на оценка и в условията на конкретен пазар. Становището на оценителя не е задължително за възложителя.

Използваните данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Тълкуването на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка. Всички факти и обстоятелства, намерили място в доклада, са валидни само към датата на оценка. Оценителят не носи отговорност, в случай, че по имота са настъпили обстоятелства, които не са му известни.

Оценителите, заедно и поотделно, декларираме и заверяваме с подписите си, че:

- Не съм свързано лице с възложителя на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс
- Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс
- Нито аз нито свързано с мен лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс имаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката
- Нямам задължения към собственика или възложителя на оценката

Ползвани документи и друга информация

- Нотариални актове: по опис
- Български, Международни и Европейски стандарти за оценяване

1. Правно състояние на обекта на оценката

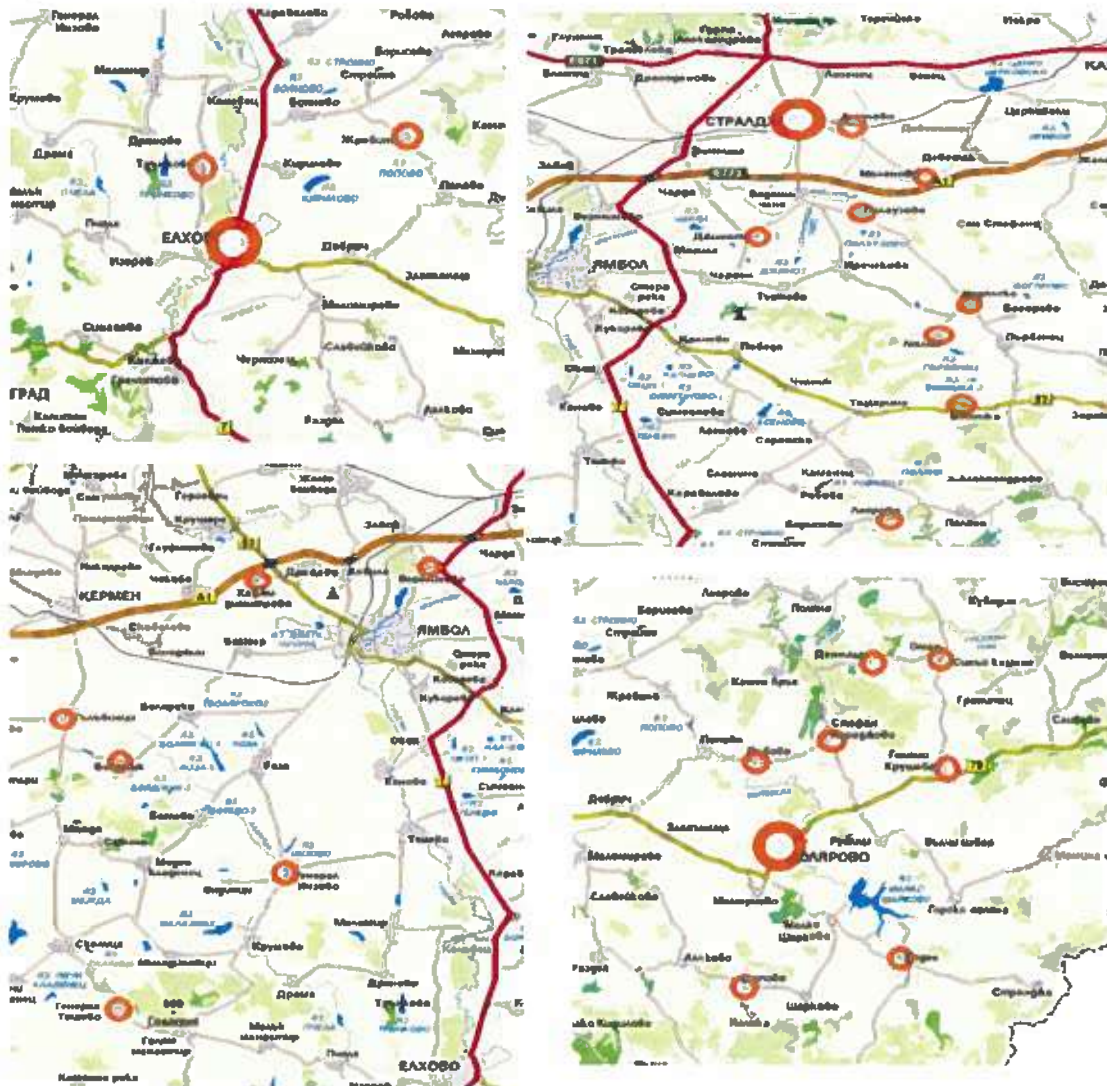
Съгласно предоставените документи за собственост, подробно описани в приложената Таблица № 1, обектите представляват:

Земеделски земи 84 броя с начин на трайно ползване – ниви, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 и 10 категория на земята при неполивни условия, с обща площ от 1214,164 дка в землищата на общ. Елхово - 99,517 дка, общ. Страджа - 485,699 дка, общ. Болярово - 441,851 дка и общ. Тунджа - 187,097 дка.

Не е установена разлика между действителното състояние на обекта и параметрите в предоставените документи.

2. Външни фактори, определящи стойността

Местоположение



Оценяваните имоти, представляващи земеделски земи, са разположени в общ. Елхово, общ. Страджа, общ. Болярово и общ. Тунджа, обл. Ямбол.

Екология

В района на имото **няма** непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата.

3. Заключение

Предлагането на имоти в районите на оценяваните имоти с аналогични характеристики е ограничено. Цените на земеделските земи следват общата тенденция на бързо покачване.

Поземлените имоти нямат очертани реални граници маркирани с ограда, не са застроени и са с обща площ от 1214,164 дка. Достъпът до имотите е по обслужващи полски пътища без трайна настилка.

Оценяваните имоти са земеделски земи 84 броя с начин на трайно ползване – ниви, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 и 10 категория на земята при неполивни условия, с обща площ от 1214,164 дка в землищата на общ. Елхова - 99,517 дка, общ. Страджа - 485,699 дка, общ. Болярово - 441,851 дка и общ. Тунджа - 187,097 дка.

Близостта до областните центрове, доброто местоположение, плодородните почви и подходящият климат са фактори, благоприятстващи развиването на селскостопанска дейност в районите на имотите.

1. Пазарен подход

Пазарният подход дава индикация за стойност, като оценяваният актив се сравнява с идентични или аналогични (сходни) активи, за които е налична ценова информация. Когато сравняваната пазарна информация не се отнася до еднакви или по същество еднакви активи, оценителят извършва сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравняваните активи и оценявания актив. Често е необходимо да се направят корекции на базата на този сравнителен анализ. Оценителят документира причините за тези корекции и как са били определени количествено.

Метод на сравнителните сделки (продажби)

Методът на сравнителните сделки използва информация за сделки с активи, които са идентични или аналогични на оценявания актив, за да се стигне до индикация за стойност. Ако сключените наскоро сделки са малък брой, оценителят може да разгледа цените на идентични или аналогични активи, които са котираны или оферирани за продажба.

Основните стъпки при метода на сравнителните сделки са:

1. определяне на единиците за сравнение, които се използват от участниците на съответния пазар
2. идентифициране на подходящи сравними сделки и изчисляване на ключовите оценъчни показатели за тези сделки. В случай, че липсва информация за сходни сделки, оценителят може да използва оферти за продажба, достъпни от агенции за недвижими имоти и приложени към доклада.
3. извършване на последователен сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравнимите активи и оценявания актив
4. извършване на необходимите корекции, според случая, на оценъчните показатели, за да се отчетат разликите между сравняваните активи и оценявания актив,
5. прилагане на коригираните оценъчни показатели към оценявания актив, и
6. ако са били използвани множество оценъчни показатели – съчетаване на индикациите за стойност.

2. Приходен подход

Приходният подход дава индикация за стойност чрез преобразуване на бъдещите парични потоци в една единствена настояща стойност. При приходния подход стойността на един актив се определя чрез съпоставяне със стойността на приходите, паричните потоци или стойността на икономите от разходи, генерирани от актива.

Основна база за приходния подход е очакването на инвеститорите за получаване на възвръщаемост от инвестициите им, която би трябвало да отразява възприеманото ниво на риска от инвестициите.

Метод на поземлената рента

Арендната вноска за земеделските земи е изчислена като процент от стойността на земята.

$$A_v = K \times C_z$$

където:

A_v – арендна вноска

K – анюитетен фактор за вечна рента, при безкраен период от време $A_{FNC}=1$

/нормата на възвръщаемост

C_z – цена на земята

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

Метод на сравнителните продажби

Обект: ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - 84 бр.

Адрес: Землища от общ. Елхово, общ. Стралджа, общ. Болярско, общ. Тунджа, обл. Ямбол

община Елхово

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	зем.земя	зем.земя	зем.земя	зем.земя
Източник на информацията		http://www.zemi.bg/adv-search.php	http://www.zemi.bg/adv-search.php	https://www.imot.bg/pcaq/imot.cgi?aci=5&adv=1s169537312088645&link=a4cpi&t=1
продажна цена		27 716 лв.	76 250 лв.	28 500 лв.
цена (€/м2)		1 800 лв./дка	2 500 лв./дка	2 500 лв./дка
начин на продажба		оферта -5%	оферта -5%	оферта -5%
площ на ПИ	99,517 дка 12 бр.	15,398 дка 0%	30,500 дка 0%	11,400 дка 0%
местоположение	с.Жребино, с.Трънково	общ.Елхово, с.Раздел 0%	общ.Болярско, с.Стефан Караджово 0%	общ.Тунджа, с.Хаджидимитрово -5%
статут	зем.земи нива	зем.земя-нива 0%	зем.земя 0%	зем.земя-нива 0%
категория на земята	3, 4, 5, 9	5 0%	4 0%	5 0%
Локална инфраструктура	път	път 0%	път 0%	път 0%
Обремененост сервитути	не	не 0%	не 0%	не 0%
общо изравнение		-5%	-5%	-10%
Приравнена цена	2 112 лв./дка	1 710 лв./дка	2 375 лв./дка	2 250 лв./дка

Сравнителна стойност на поземлен имот

210 147 лв.

Метод на сравнителните продажби

Обект: ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - 84 бр.

Адрес: Землища от общ. Елхово, общ. Стралджа, общ. Болярово, общ. Тунджа, обл. Ямбол

община Стралджа

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	зем.земя	зем.земя	зем.земя	зем.земя
Източник на информацията		https://www.imot.bg/cgi/imp1.cgi?aci=5&adv=1s156831155519518&slink=a4cmpr&f1=1	http://www.zemi.bg/adv-search.php	https://www.imot.bg/cgi/imp1.cgi?aci=5&adv=1s169192882129163&slink=a4coob&f1=1
продажна цена		124 000 лв.	76 250 лв.	75 000 лв.
цена (€/м2)		2 067 лв./дка	2 500 лв./дка	2 517 лв./дка
начин на продажба		оферта	оферта	оферта
		-5%	-5%	-5%
площ на ПИ	485,699 дка 31 бр.	60,000 дка	30,500 дка	29,800 дка
		-7%	-5%	-5%
местоположение	с.Атолово, с.Маленово, с.Недялско, с.Палаузово, с.Леярово, с.Войника, с.Люлин, с.Джинот, гр.Стралджа	общ.Стралджа, гр.Стралджа	общ.Болярово, с.Стефан Караджово	общ.Тунджа, с.Генерал Тошево
		0%	0%	0%
статут	зем.земи нива	зем.земя-нива	зем.земя-нива	зем.земя-нива
		0%	0%	0%
категория на земята	3, 4, 5, 6, 7, 10	6	4	5
		0%	0%	0%
Локална инфраструктура	път	път	път	път
		0%	0%	0%
Обремененост сервитути	не	не	не	не
		0%	0%	0%
общо изравнение		-12%	-10%	-10%
Приравнена цена	2 111 лв./дка	1 819 лв./дка	2 250 лв./дка	2 265 лв./дка

Сравнителна стойност на поземлен имот

1 025 435 лв.

Метод на сравнителните продажби

Обект: ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - 84 бр.

Адрес: Землища от общ. Елхово, общ. Страджа, общ. Болярово, общ. Тунджа, обл. Ямбол

община Болярово

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	зем.земя	зем.земя	зем.земя	зем.земя
Източник на информацията		http://www.zemi.bg/adv-search.php	https://www.imot.bg/pqi/impot.cgi?act=5&adv=15154831155519518&link=a4cmpr&fl=1	https://www.imot.bg/pqi/impot.cgi?act=5&adv=15169192882129163&link=a4coob&fl=1
продажна цена		76 250 лв.	124 000 лв.	75 000 лв.
цена (€/м2)		2 500 лв./дка	2 067 лв./дка	2 517 лв./дка
начин на продажба		оферта -5%	оферта -5%	оферта -5%
площ на ПИ	441,851 дка 23 бр.	30,500 дка -5%	60,000 дка -7%	29,800 дка -5%
местоположение	с.Дъбово, с.Оман, с.Денница, с.Стефан Караджово, с.Воден, с.Ситово, с.Голямо Крушево	общ.Болярово, с.Стефан Караджово 0%	общ.Страджа, гр.Страджа 0%	общ.Тунджа, с.Генерал Тошево -5%
статут	зем.земи нива	зем.земя-нива 0%	зем.земя-нива 0%	зем.земя-нива 0%
категория на земята	3, 4, 6, 8, 9, 10	4 0%	6 0%	5 2%
Локална инфраструктура	път	път 0%	път 0%	път 0%
Обремененост сервитути	не	не 0%	не 0%	не 0%
общо изравнение		-10%	-12%	-13%
Приравнена цена	2 086 лв./дка	2 250 лв./дка	1 819 лв./дка	2 190 лв./дка

Сравнителна стойност на поземлен имот

921 740 лв.

Метод на сравнителните продажби

Обект: ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - 84 бр.

Адрес: Землища от общ. Елхово, общ. Стралджа, общ. Болярово, общ. Тунджа, обл. Ямбол

община Тунджа

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	зем.земя	зем.земя	зем.земя	зем.земя
Източник на информацията		https://www.imot.bg/pcai/lot.cgi?act=5&adv=1s169192882129163&link=a4coob&l1=1	https://www.imot.bg/pcai/lot.cgi?act=5&adv=1s169537312088645&link=a4crpi&l1=1	http://www.zemi.bg/adv-search.php
продажна цена		75 000 лв.	28 500 лв.	40 485 лв.
цена (€/м2)		2 517 лв./дка	2 500 лв./дка	2 699 лв./дка
начин на продажба		оферта -5%	оферта -5%	оферта -5%
площ на ПИ	187,097 дка 18 бр.	29,800 дка -5%	11,400 дка 0%	15,000 дка 0%
местоположение	с.Бояджик, с.Гълъбинци, с.Веселиново, с.Генерал Тошево, с.Генерал Инзово, с.Хаджидимитрово	общ.Тунджа, с.Генерал Тошево 0%	общ.Тунджа, с.Хаджидимитрово -3%	общ.Тунджа, с.Маломир -3%
статут	зем.земи нива	зем.земя-нива 0%	зем.земя-нива 0%	зем.земя-нива 0%
категория на земята	3, 4, 5, 6	5 0%	5 0%	4 0%
Локална инфраструктура	път	път 0%	път 0%	път 0%
Обремененост сервитути	не	не 0%	не 0%	не 0%
общо изравнение		-10%	-8%	-8%
Приравнена цена	2 349 лв./дка	2 265 лв./дка	2 300 лв./дка	2 483 лв./дка

Сравнителна стойност на поземлен имот

439 564 лв.

Метод на поземлената рента

Обект: ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - 84 бр.

Адрес: Землища от общ. Елхово, общ. Страджа, общ. Болярско, общ. Тунджа, обл. Ямбол

община Елхово

параметри	показател
годишна рента за 1 дка земя	47,00 лв./дка
Площ на имотите	99,517 дка
Норма на капитализация	4,00%
Стойност на имотите/лв/	116 932 лв.
Арендна вноска за оценяваните поземлени имоти	116 932 лв.

община Страджа

параметри	показател
годишна рента за 1 дка земя	62,00 лв./дка
Площ на имотите	485,699 дка
Норма на капитализация	4,00%
Стойност на имотите/лв/	752 833 лв.
Арендна вноска за оценяваните поземлени имоти	752 833 лв.

община Болярско

параметри	показател
годишна рента за 1 дка земя	36,00 лв./дка
Площ на имотите	441,851 дка
Норма на капитализация	4,00%
Стойност на имотите/лв/	397 666 лв.
Арендна вноска за оценяваните поземлени имоти	397 666 лв.

община Тунджа

параметри	показател
годишна рента за 1 дка земя	63,00 лв./дка
Площ на имотите	187,097 дка
Норма на капитализация	4,00%
Стойност на имотите/лв/	294 678 лв.
Арендна вноска за оценяваните поземлени имоти	294 678 лв.

Обща арендна вноска за оценяваните поземлени имоти	1 562 110 лв.
---	----------------------

Обобщение на резултатите

Обект: ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - 84 бр.

Адрес: Землища от общ. Елхово, общ. Страджа, общ. Болярво, общ. Тунажа, обл. Ямбол

Резултатите от оценката са следните:

община Елхово

Метод	стойности	Тежест
Метод на Сравнителните продажби	210 147 лв.	80%
Метод на Поземлената рента	116 932 лв.	20%
Изчислена пазарна стойност	191 504 лв.	
Изчислена пазарна стойност на дека	1 924,33 лв./дека	

община Страджа

Метод	стойности	Тежест
Метод на Сравнителните продажби	1 025 435 лв.	80%
Метод на Поземлената рента	752 833 лв.	20%
Изчислена пазарна стойност	970 915 лв.	
Изчислена пазарна стойност на дека	1 999,00 лв./дека	

община Болярво

Метод	стойности	Тежест
Метод на Сравнителните продажби	921 740 лв.	80%
Метод на Поземлената рента	397 666 лв.	20%
Изчислена пазарна стойност	816 925 лв.	
Изчислена пазарна стойност на дека	1 848,87 лв./дека	

община Тунажа

Метод	стойности	Тежест
Метод на Сравнителните продажби	439 564 лв.	80%
Метод на Поземлената рента	294 678 лв.	20%
Изчислена пазарна стойност	410 587 лв.	
Изчислена средна пазарна стойност	2 194,51 лв./дека	

Справедлива стойност (Евро)

1 221 952 €

Справедлива стойност (лв.)

2 389 931 лв.

ДЕКЛАРАЦИЯ

По т.1.3 на Раздел 1 от Приложение 1 на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980

Долуподписаните ВIOЛЕТА ИСТИЛИЯНОВА АНДРЕЕВА и МАГДАЛИНА ЧАНКОВА КАРАСТОЯНОВА, в качеството ни на оценители от Консултантска къща Амрита ООД, фирма за оценка на недвижими имоти, ЕИК 130565483, със седалище и адрес на управление гр. София 1407, ул. Хенрик Ибсен 15, в качеството ни на оценители, извършили оценка на недвижими имоти, собственост на „Риъл Булленд“ АД

ДЕКЛАРИРАМЕ, че

Предоставената в Проспекта за първично предлагане на ценни книжа от „Риъл Булленд“ АД информацията относно извършените от нас оценки на недвижими имоти, собственост на „Риъл Булленд“ АД отразяват вярно и точно извършената оценка, и че в предоставената в Проспекта съкратена информация от нашия оценителски доклад не отсъства съществена информация, която би могла да повлияе на правилното интерпретиране на резултатите от нашите оценителски доклади от трета страна.

С настоящето декларираме изричното си съгласие за оповестяване пред трети страни на информация, съдържаща се в изготвения от нас за „Риъл Булленд“ АД оценителски доклад, и по-специално оповестената в Проспекта за първично предлагане на ценни книжа от „Риъл Булленд“ АД информация, и одобряваме частта от Проспекта, съдържаща данни от извършената от нас оценка.

Декларираме, че нито ние, нито фирмата за оценка на недвижими имоти, в която работим, имаме значителен икономически интерес, свързан с емитента.

София, 31.12.2023 г.

Декларатор:

ВIOЛЕТА ИСТИЛИЯНОВА АНДРЕЕВА

Декларатор:

МАГДАЛИНА ЧАНКОВА КАРАСТОЯНОВА

Доклад

за определяне пазарна стойност

Номер на оценка

IND2301150

Обект

ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - 28 бр.

Адрес

Землища от общ. Страджа, общ. Болярово,
общ. Тунажа, обл. Ямбол

Възложител

"РИЪЛ БУЛЛЕНД" АД

Общи данни

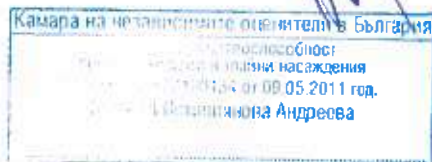
Оценка № - IND2301150
Вид на оценка - актуализация
Възложител - "РИЪА БУЛЕНД" АД
Изпълнител - „Консултантска къща АМРИТА“ ООД
Дата на доклада - 02.1.2024 г.
Дата на оценката - 31.12.2023 г.
Документ за собственост - по опис
Обект - ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - 28 бр.
Адрес - Звмщица от общ. Стралджа, общ. Болярово, общ. Тунджа, обл. Ямбол
община Стралджа - 194,705 дка
община Болярово - 56,086 дка
община Тунджа - 39,452 дка
Обща площ оценявани имоти - 290,243 дка
категория - 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10
начин на трайно ползване - ниви

Резултати от оценката	Стойност	Тежест
Метод на Сравнителните продажби -	622 502 лв.	80%
Метод на Поземлената рента -	414 407 лв.	20%

Справедлива стойност (лв.) -	580 883 лв.	2 001 лв./дка
Справедлива стойност (Евро) -	297 001 €	1 023 €/дка
общ.Стралджа -	391 362 лв.	2 010 лв./дка
общ.Болярово -	102 943 лв.	1 835 лв./дка
общ.Тунджа -	86 578 лв.	2 195 лв./дка

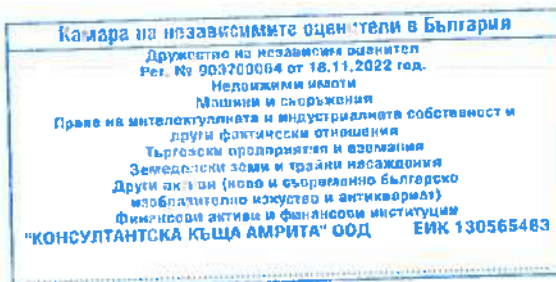
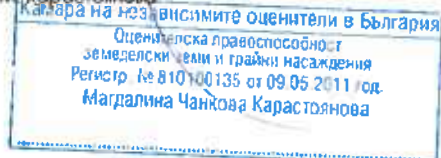
Изготвил оценката:

инж. Виолета Андреева



Проверил:

инж. М. Карастоянова



ОПИС НА ИМОТИТЕ

80% 20%

№	Община	Земище	Обект	НТП	Площ на имота (дка)	Метод на Сравнителните продажби	Метод на Поземенната рента	Справедлива стойност	Справедлива стойност в лв./дка
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Стралджа	Стралджа	69660170147	нива	3,999 дка	8 498,01 лв.	6 198,45 лв.	8 038,10 лв.	2 010,03 лв./дка
2	Стралджа	Стралджа	69660180022	нива	9,071 дка	19 276,18 лв.	14 060,05 лв.	18 232,95 лв.	2 010,03 лв./дка
3	Стралджа	Стралджа	69660200106	нива	3,700 дка	7 862,62 лв.	5 735,00 лв.	7 437,10 лв.	2 010,03 лв./дка
4	Стралджа	Стралджа	69660230019	нива	10,467 дка	22 242,73 лв.	16 223,85 лв.	21 038,95 лв.	2 010,03 лв./дка
5	Стралджа	Стралджа	69660332025	нива	2,999 дка	6 372,98 лв.	4 648,45 лв.	6 028,07 лв.	2 010,03 лв./дка
6	Стралджа	Стралджа	69660405020	нива	10,304 дка	21 896,35 лв.	15 971,20 лв.	20 711,32 лв.	2 010,03 лв./дка
7	Стралджа	Първенец	59046043117	нива	14,410 дка	30 621,73 лв.	22 335,50 лв.	28 964,49 лв.	2 010,03 лв./дка
8	Стралджа	Атолово	816070056	нива	9,000 дка	19 125,30 лв.	13 950,00 лв.	18 090,24 лв.	2 010,03 лв./дка
9	Стралджа	Атолово	816060049	нива	7,998 дка	16 996,02 лв.	12 396,90 лв.	16 076,19 лв.	2 010,03 лв./дка
10	Стралджа	Атолово	816060007	нива	6,998 дка	14 870,98 лв.	10 846,90 лв.	14 066,17 лв.	2 010,03 лв./дка
11	Стралджа	Палаузово	55244040083	нива	8,331 дка	17 703,65 лв.	12 913,05 лв.	16 745,53 лв.	2 010,03 лв./дка
12	Стралджа	Палаузово	55244230233	нива	8,331 дка	17 703,65 лв.	12 913,05 лв.	16 745,53 лв.	2 010,03 лв./дка
13	Стралджа	Лярово	43615010080	нива	33,808 дка	71 843,13 лв.	52 402,40 лв.	67 954,99 лв.	2 010,03 лв./дка
14	Стралджа	Лярово	43615060290	нива	10,293 дка	21 872,97 лв.	15 954,15 лв.	20 689,21 лв.	2 010,03 лв./дка
15	Стралджа	Лярово	43615080100	нива	38,997 дка	82 869,93 лв.	60 445,35 лв.	78 385,02 лв.	2 010,03 лв./дка

№	Община	Земище	Обект	НТП	Площ на имота (дка)	Метод на Сравнителните продажби	Метод на Поземлената рента	Справедлива стойност	Справедлива стойност в лв./дка
16	Стралджа	Лярово	43615130530	нива	6,002 дка	12 754,45 лв.	9 303,10 лв.	12 064,18 лв.	2 010,03 лв./дка
17	Стралджа	Лярово	43615260050	нива	9,997 дка	21 243,96 лв.	15 495,35 лв.	20 094,24 лв.	2 010,03 лв./дка
18	Болярово	Попово	57652075020	нива	14,708 дка	30 435,40 лв.	13 237,20 лв.	26 995,76 лв.	1 835,45 лв./дка
19	Болярово	Бояново	6001076032	нива	4,580 дка	9 477,44 лв.	4 122,00 лв.	8 406,35 лв.	1 835,45 лв./дка
20	Болярово	Бояново	6001075024	нива	5,000 дка	10 346,55 лв.	4 500,00 лв.	9 177,24 лв.	1 835,45 лв./дка
21	Болярово	Попово	57652061010	нива	5,000 дка	10 346,55 лв.	4 500,00 лв.	9 177,24 лв.	1 835,45 лв./дка
22	Болярово	Попово	57652068021	нива	17,199 дка	35 590,05 лв.	15 479,10 лв.	31 567,86 лв.	1 835,45 лв./дка
23	Болярово	Воден	11658055016	нива	9,599 дка	19 863,30 лв.	8 639,10 лв.	17 618,46 лв.	1 835,45 лв./дка
24	Тунджа	Тенево	72240045085	нива	7,301 дка	17 152,92 лв.	11 499,08 лв.	16 022,15 лв.	2 194,51 лв./дка
25	Тунджа	Тенево	72240011137	нива	4,499 дка	10 569,92 лв.	7 085,93 лв.	9 873,12 лв.	2 194,51 лв./дка
26	Тунджа	Челник	80306019045	нива	15,903 дка	37 362,41 лв.	25 047,23 лв.	34 899,37 лв.	2 194,51 лв./дка
27	Тунджа	Генерал Тошево	14725053039	нива	3,650 дка	8 575,29 лв.	5 748,75 лв.	8 009,98 лв.	2 194,51 лв./дка
28	Тунджа	Генерал Тошево	14725023055	нива	8,099 дка	19 027,74 лв.	12 755,93 лв.	17 773,38 лв.	2 194,51 лв./дка
	ОБЩО:				290,243 дка	622 502,22 лв.	414 407,05 лв.	580 883,19 лв.	

Таблица № 1

№ по ред.	НОТ.АКТ			Местонахождение			Имот КВС	Площ на имота /дка/	Категори я на имота	Начин на трайно ползване
	№	Дата	№ на АП	Област	Община	Землище				
1	104,1,663,66	2.3.2021	6,4,586,1046	Ямбол	Стралджа	Стралджа	69660170147	3,999 дка	3	НИВА
2	104,1,663,66	2.3.2021	6,4,586,1046	Ямбол	Стралджа	Стралджа	69660180022	9,071 дка	3	НИВА
3	104,1,663,67	2.3.2021	6,4,586,1047	Ямбол	Стралджа	Стралджа	69660200106	3,700 дка	4	НИВА
4	104,1,663,68	2.3.2021	6,4,586,1048	Ямбол	Стралджа	Стралджа	69660230019	10,467 дка	4	НИВА
5	104,1,663,69	2.3.2021	6,4,586,1049	Ямбол	Стралджа	Стралджа	69660332025	2,999 дка	4	НИВА
6	104,1,663,70	2.3.2021	6,4,586,1050	Ямбол	Стралджа	Стралджа	69660405020	10,304 дка	3	НИВА
7	196,2,2241,314	27.7.2021	4,15,2696,4384	Ямбол	Стралджа	Първенец	59046043117	14,410 дка	4	НИВА
8	69,3,2644,382	25.8.2021	142,17,3176,5174	Ямбол	Стралджа	Атолово	816070056	9,000 дка	10	НИВА
9	69,3,2644,382	25.8.2021	142,17,3176,5174	Ямбол	Стралджа	Атолово	816060049	7,998 дка	10	НИВА
10	69,3,2644,382	25.8.2021	142,17,3176,5174	Ямбол	Стралджа	Атолово	816060007	6,998 дка	10	НИВА
11	99,3,2803,411	2.9.2021	98,18,3338,5387	Ямбол	Стралджа	Палаузово	55244040083	8,331 дка	10	НИВА
12	99,3,2803,411	2.9.2021	98,18,3338,5387	Ямбол	Стралджа	Палаузово	55244230233	8,331 дка	4	НИВА
13	148,3,3057,455	17.9.2021	164,19,3594,5785	Ямбол	Стралджа	Ляярово	43615010080	33,808 дка	4	НИВА

14	148.3.3057.455	17.9.2021	164,19,3594,5785	Ямбол	Страдажа	Лярово	43615060290	10,293 Ака	5	НИВА
15	148.3.3057.455	17.9.2021	164,19,3594,5785	Ямбол	Страдажа	Лярово	43615080100	38,997 Ака	3	НИВА
16	148.3.3057.455	17.9.2021	164,19,3594,5785	Ямбол	Страдажа	Лярово	43615130530	6,002 Ака	7	НИВА
17	148.3.3057.455	17.9.2021	164,19,3594,5785	Ямбол	Страдажа	Лярово	43615260050	9,997 Ака	7	НИВА
18	147.1.904.126	1.6.2021	113,4,523,996	Ямбол	Болярово	Полово	57652075020	14,708 Ака	3	НИВА
19	23.11.1601.193	25.8.2021	88,6,826,1591	Ямбол	Болярово	Боляново	6001076032	4,580 Ака	4	НИВА
20	23.11.1601.193	25.8.2021	88,6,826,1591	Ямбол	Болярово	Боляново	6001075024	5,000 Ака	4	НИВА
21	66.11.1934.230	14.10.2021	125,7,1041,1991	Ямбол	Болярово	Полово	57652061010	5,000 Ака	9	НИВА
22	66.11.1934.230	14.10.2021	125,7,1041,1991	Ямбол	Болярово	Полово	57652068021	17,199 Ака	6	НИВА
23		21.12.2021		Ямбол	Болярово	Волен	11658055016	9,599 Ака	5	НИВА
24	48.1.397.42	12.2.2021	181,2,361,675	Ямбол	Тунджа	Тенево	72240045085	7,301 Ака	4	НИВА
25	48.1.397.42	12.2.2021	181,2,361,675	Ямбол	Тунджа	Тенево	72240011137	4,499 Ака	3	НИВА
26	49.1.400.43	12.2.2021	187,2,368,674	Ямбол	Тунджа	Челник	80306019045	15,903 Ака	3	НИВА
27	180.12.2292.3799	30.6.2021	180,12,2292,3799	Ямбол	Тунджа	Генерал Тошево	14725053039	3,650 Ака	4	НИВА
28	180.12.2292.3799	30.6.2021	180,12,2292,3799	Ямбол	Тунджа	Генерал Тошево	14725023055	8,099 Ака	5	НИВА
								290,243 Ака		

1. Предмет на заданието

Извършване пазарна оценка на недвижими имоти, представляващи ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - 28 бр.

2. Възложител

"РИЪЛ БУЛЛЕНД" АД

3. Ползвател

"РИЪЛ БУЛЛЕНД" АД

Оценката може да бъде използвана и пред трета страна.

4. Изпълнител

Колектив от „Консултантска къща Амрита“ ООД, Булстат 130565483, данъчен адрес и адрес на управление - София 1407, ул. „Хенрик Ибсен“ № 15.

инж. Виолета Андреева

Сертификат № 100100989 – за оценка на недвижими имоти;

Сертификат № 810100134 – за оценка на земеделски земи и трайни насаждения;

инж. М. Карастоянова

Сертификат № 100100986 – за оценка на недвижими имоти;

Сертификат № 810100135 – за оценка на земеделски земи и трайни насаждения;

5. Цел на оценката

Определяне на пазарната на стойност на имотите.

6. Стандарт и база на стойността

В оценителския доклад се съблюдават изискванията на международните стандарти за финансова отчетност (МСФО 13) и международни счетоводни стандарти (МСС 40).

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката, са подчинени на изискването тя да отговаря на база за справедлива стойност в съответствие със споменатите по-горе международни стандарти – цената, която би била получена при продажба на даден актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Справедливата стойност се оценява като най-вероятната цена, която нормално може да се получи на пазара към датата на баланса в съответствие с определението за справедлива стойност. Това е най-добрата цена, която нормално може да бъде получена от продавача, и най-изгодната цена, която нормално може да бъде постигната от купувача. Тази приблизителна оценка изрично изключва приблизително определена цена, завишена или намалена от специални условия или обстоятелства като нетипично финансиране, споразумения за продажба с обратен лизинг, специални насрещни престации или концесии, отпускани от някой, свързан с продажбата.

7. Използвани подходи и методи на оценка

- Пазарен подход – метод на сравнителните продажби
- Приходен подход – метод на поземлената рента

8. Дата на оценка

02.1.2024 г.

9. Ограничаващи условия и допускания

Оценката на обекта представлява становище на оценителя във формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан, относно стойността на обекта за конкретна цел, упомената по-горе, към датата на оценка и в условията на конкретен пазар. Становището на оценителя не е задължително за възложителя.

Използваните данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Тълкуването на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка. Всички факти и обстоятелства, намерили място в доклада, са валидни само към датата на оценка. Оценителят не носи отговорност, в случай, че по имота са настъпили обстоятелства, които не са му известни.

Оценителите, заедно и поотделно, декларираме и заверяваме с подписите си, че:

- Не съм свързано лице с възложителя на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс
- Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс
- Нито аз нито свързано с мен лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс имаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката
- Нямам задължения към собственика или възложителя на оценката

Ползвани документи и друга информация

- Нотариални актове: по опис
- Български, Международни и Европейски стандарти за оценяване

1. Правно състояние на обекта на оценката

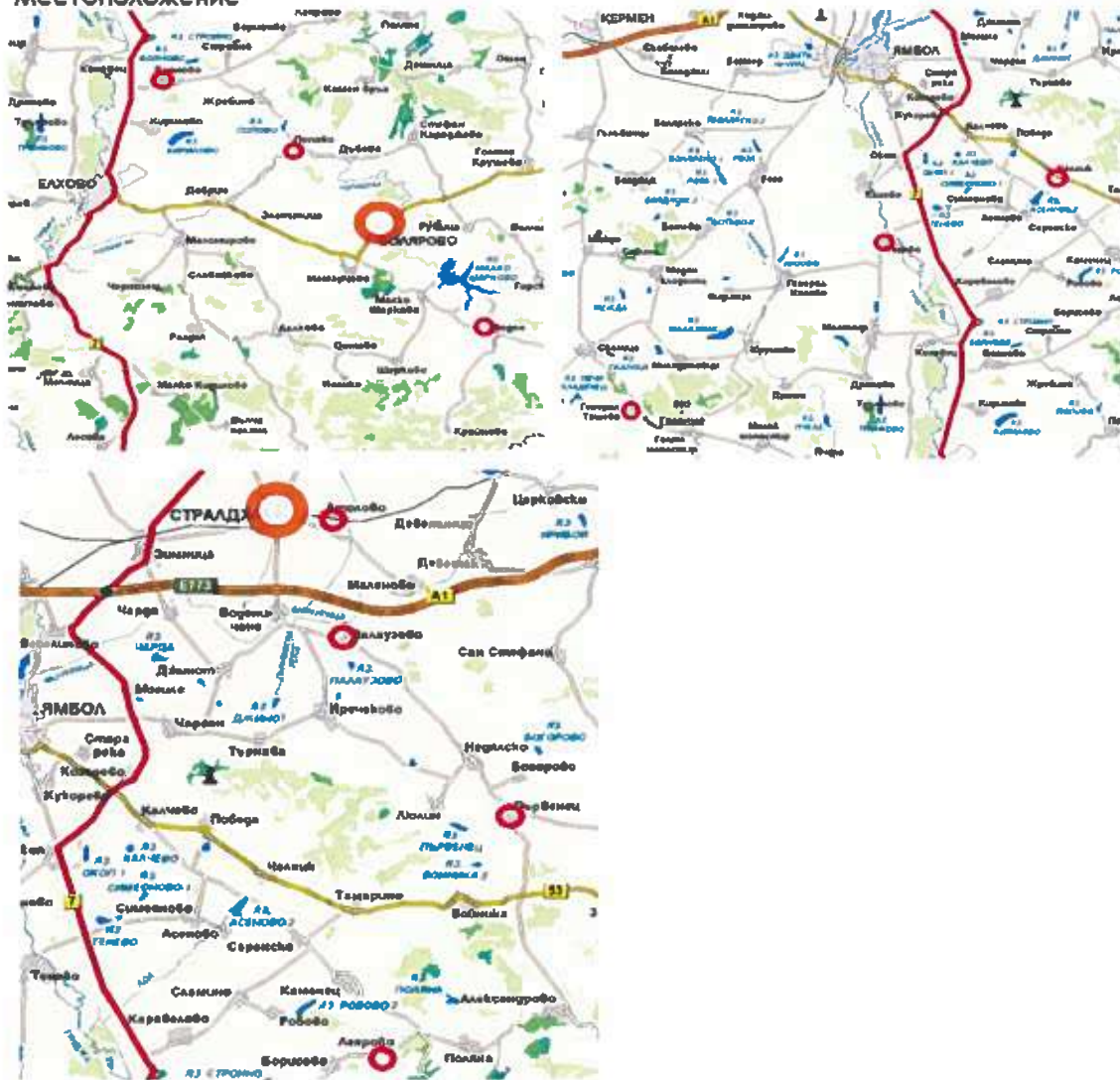
Съгласно предоставените документи за собственост, подробно описани в приложената Таблица № 1, обектите представляват:

Земеделски земи 28 броя с начин на трайно ползване – ниви, 3, 4, 5, 6, 7, 9 и 10 категория на земята при неполивни условия, с обща площ от 290,243 дка в землищата на общ. Стралджа - 194,705 дка, общ. Болярово - 56,086 дка и общ. Тунджа - 39,452 дка.

Не е установена разлика между действителното състояние на обекта и параметрите в предоставените документи.

2. Външни фактори, определящи стойността

Местоположение



Оценяваните имоти, представляващи земеделски земи, са разположени в общ. Стралджа, общ. Болярово и общ. Тунджа, обл. Ямбол.

Екология

В района на имота **няма** непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата.

3. Заключение

Предлагането на имоти в районите на оценяваните имоти с аналогични характеристики е ограничено. Цените на земеделските земи следват общата тенденция на бързо покачване.

Поземлените имоти нямат очертани реални граници маркирани с ограда, не са застроени и са с обща площ от 290,243 дка. Достъпът до имотите е по обслужващи полски пътища без трайна настилка.

Оценяваните имоти са земеделски земи 28 броя с начин на трайно ползване – ниви, 3, 4, 5, 6, 7, 9 и 10 категория на земята при неполивни условия, с обща площ от 290,243 дка в землищата на общ. Страджа - 194,705 дка, общ. Болярово - 56,086 дка и общ. Тунджа - 39,452 дка.

Близостта до областните центрове, доброто местоположение, плодородните почви и подходящият климат са фактори, благоприятстващи развиването на селскостопанска дейност в районите на имотите.

1. Пазарен подход

Пазарният подход дава индикация за стойност, като оценяваният актив се сравнява с идентични или аналогични (сходни) активи, за които е налична ценова информация. Когато сравняваната пазарна информация не се отнася до еднакви или по същество еднакви активи, оценителят извършва сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравняваните активи и оценявания актив. Често е необходимо да се направят корекции на базата на този сравнителен анализ. Оценителят документира причините за тези корекции и как са били определени количествено.

Метод на сравнителните сделки (продажби)

Методът на сравнителните сделки използва информация за сделки с активи, които са идентични или аналогични на оценявания актив, за да се стигне до индикация за стойност. Ако сключените наскоро сделки са малък брой, оценителят може да разгледа цените на идентични или аналогични активи, които са котираны или оферирани за продажба.

Основните стъпки при метода на сравнителните сделки са:

1. определяне на единиците за сравнение, които се използват от участниците на съответния пазар
2. идентифициране на подходящи сравними сделки и изчисляване на ключовите оценъчни показатели за тези сделки. В случай, че липсва информация за сходни сделки, оценителят може да използва оферти за продажба, достъпни от агенции за недвижими имоти и приложени към доклада.
3. извършване на последователен сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравнимите активи и оценявания актив
4. извършване на необходимите корекции, според случая, на оценъчните показатели, за да се отчетат разликите между сравняваните активи и оценявания актив,
5. прилагане на коригираните оценъчни показатели към оценявания актив, и
6. ако са били използвани множество оценъчни показатели – съчетаване на индикациите за стойност.

2. Приходен подход

Приходният подход дава индикация за стойност чрез преобразуване на бъдещите парични потоци в една единствена настояща стойност. При приходния подход стойността на един актив се определя чрез съпоставяне със стойността на приходите, паричните потоци или стойността на икономите от разходи, генерирани от актива.

Основна база за приходния подход е очакването на инвеститорите за получаване на възвръщаемост от инвестициите им, която би трябвало да отразява възприеманото ниво на риска от инвестициите.

Метод на поземлената рента

Арендната вноска за земеделските земи е изчислена като процент от стойността на земята.

$$A_v = K \times C_z$$

където:

A_v – арендна вноска

K – анюитетен фактор за вечна рента, при безкраен период от време $A_{PHC}=1$

/нормата на възвръщаемост

C_z – цена на земята

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

Метод на сравнителните продажби

Обект: ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - 28 бр.

Адрес: Землища от общ. Стралджа, общ. Болярово, общ. Тунджа, обл. Ямбол

община Стралджа

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	зем.земя	зем.земя	зем.земя	зем.земя
Източник на информацията		https://www.imot.bg/cgi/imo.cgi?act=5&adv=15156831155519518&slink=a4cmpr&f1=1	http://www.zemi.bg/adv-search.php	https://www.imot.bg/cgi/imo.cgi?act=5&adv=15169192882129163&slink=a4coob&f1=1
продажна цена		124 000 лв.	76 250 лв.	75 000 лв.
цена (€/м2)		2 067 лв./дка	2 500 лв./дка	2 517 лв./дка
начин на продажба		оферта -5%	оферта -5%	оферта -5%
площ на ПИ	194,705 дка 17 бр.	60,000 дка -7%	30,500 дка -5%	29,800 дка -5%
местоположение	гр.Стралджа, с.Първенец, с.Атолово, с.Палаузово, с.Леярово	общ.Стралджа, гр.Стралджа 0%	общ.Болярово, с.Стефан Караджово 0%	общ.Тунджа, с.Генерал Тошево 0%
статут	зем.земи нива	зем.земя-нива 0%	зем.земя-нива 0%	зем.земя-нива 0%
категория на земята	3, 4, 5, 7, 10	6 2%	4 0%	5 0%
Локална инфраструктура	път	път 0%	път 0%	път 0%
Обремененост сервитути	не	не 0%	не 0%	не 0%
общо изравнение		-10%	-10%	-10%
Приравнена цена	2 125 лв./дка	1 860 лв./дка	2 250 лв./дка	2 265 лв./дка

Сравнителна стойност на поземлен имот

413 755 лв.

Метод на сравнителните продажби

Обект: ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - 28 бр.

Адрес: Землища от общ. Стралдажа, общ. Болярново, общ. Тунджа, обл. Ямбол

община Болярново

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	зем.земя	зем.земя	зем.земя	зем.земя
Източник на информацията		http://www.zemi.bg/adv-search.php	https://www.imot.bg/pca/imot.cgi?act=5&adv=15156831155519518&slink=a4cmpr&f1=1	https://www.imot.bg/pca/imot.cgi?act=5&adv=15169192882129163&slink=a4coob&f1=1
продажна цена		76 250 лв.	124 000 лв.	75 000 лв.
цена (€/м2)		2 500 лв./дка	2 067 лв./дка	2 517 лв./дка
начин на продажба		оферта	оферта	оферта
		-5%	-5%	-5%
площ на ПИ	56,086 дка 6 бр.	30,500 дка	60,000 дка	29,800 дка
		-5%	-7%	-5%
местоположение	с.Попово, с.Бояново	общ.Болярново, с.Стефан Караджово	общ.Стралдажа, гр.Стралдажа	общ.Тунджа, с.Генерал Тошево
		0%	0%	-5%
статут	зем.земи нива	зем.земя-нива	зем.земя-нива	зем.земя-нива
		0%	0%	0%
категория на земята	3, 4, 6, 5, 9	4	6	5
		0%	0%	0%
Локална инфраструктура	път	път	път	път
		0%	0%	0%
Обремененост сервитути	не	не	не	не
		0%	0%	0%
общо изравнение		-10%	-12%	-15%
Приравнена цена	2 069 лв./дка	2 250 лв./дка	1 819 лв./дка	2 139 лв./дка

Сравнителна стойност на поземлен имот

116 059 лв.

Метод на сравнителните продажби

Обект: ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - 28 бр.

Адрес: Землища от общ. Страджа, общ. Болярово, общ. Тунджа, обл. Ямбол

община Тунджа

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	зем.земя	зем.земя	зем.земя	зем.земя
Източник на информацията		https://www.imot.bg/cgi/lot.cgi?act=5&adv=1s169192882129163&link=a4coob&l1=1	https://www.imot.bg/cgi/lot.cgi?act=5&adv=1s169537312088445&link=a4cpi&l1=1	http://www.zemi.bg/qdv-search.php
продажна цена		75 000 лв.	28 500 лв.	40 485 лв.
цена (€/м2)		2 517 лв./дка	2 500 лв./дка	2 699 лв./дка
начин на продажба		оферта -5%	оферта -5%	оферта -5%
площ на ПИ	39,452 дка 5 бр.	29,800 дка -5%	11,400 дка 0%	15,000 дка 0%
местоположение	с.Тенево, с.Челник, с.Генерал Тошево	общ.Тунджа, с.Генерал Тошево 0%	общ.Тунджа, с.Хаджидимитрово -3%	общ.Тунджа, с.Маломир -3%
статут	зем.земи нива	зем.земя-нива 0%	зем.земя-нива 0%	зем.земя-нива 0%
категория на земята	3, 4, 5	5 0%	5 0%	4 0%
Локална инфраструктура	път	път 0%	път 0%	път 0%
Обремененост сервитути	не	не 0%	не 0%	не 0%
общо изравнение		-10%	-8%	-8%
Приравнена цена	2 349 лв./дка	2 265 лв./дка	2 300 лв./дка	2 483 лв./дка

Сравнителна стойност на поземлен имот

92 688 лв.

Метод на поземлената рента

Обект: ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - 28 бр.

Адрес: Землища от общ. Стралджа, общ. Болярово, общ. Тунджа, обл. Ямбол

община Стралджа

параметри	показател
годишна рента за 1 дка земя	62.00 лв./дка
Площ на имотите	194,705 дка
Норма на капитализация	4,00%
Стойност на имотите/лв/	301 793 лв.
Арендна вноска за оценяваните поземлени имоти	301 793 лв.

община Болярово

параметри	показател
годишна рента за 1 дка земя	36.00 лв./дка
Площ на имотите	56,086 дка
Норма на капитализация	4,00%
Стойност на имотите/лв/	50 477 лв.
Арендна вноска за оценяваните поземлени имоти	50 477 лв.

община Тунджа

параметри	показател
годишна рента за 1 дка земя	63.00 лв./дка
Площ на имотите	39,452 дка
Норма на капитализация	4,00%
Стойност на имотите/лв/	62 137 лв.
Арендна вноска за оценяваните поземлени имоти	62 137 лв.

Обща арендна вноска за оценяваните поземлени имоти	414 407 лв.
--	-------------

Обобщение на резултатите

Обект: ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - 28 бр.

Адрес: Земецка от общ. Страджа, общ. Болярово, общ. Тунджа, обл. Ямбол

Резултатите от оценката са следните:

община Страджа

Метод	стойности	Тежест
Метод на Сравнителните продажби	413 755 лв.	80%
Метод на Поземлената рента	301 793 лв.	20%
Изчислена пазарна стойност	391 362 лв.	
Изчислена пазарна стойност на дка	2 010.03 лв./дка	

община Болярово

Метод	стойности	Тежест
Метод на Сравнителните продажби	116 059 лв.	80%
Метод на Поземлената рента	50 477 лв.	20%
Изчислена пазарна стойност	102 943 лв.	
Изчислена пазарна стойност на дка	1 835.45 лв./дка	

община Тунджа

Метод	стойности	Тежест
Метод на Сравнителните продажби	92 688 лв.	80%
Метод на Поземлената рента	62 137 лв.	20%
Изчислена пазарна стойност	86 578 лв.	
Изчислена средна пазарна стойност	2 194.51 лв./дка	

Справедлива стойност (Евро)	297 001 €
Справедлива стойност (лв.)	580 883 лв.

ДЕКЛАРАЦИЯ

По т.1.3 на Раздел 1 от Приложение 1 на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980

Долуподписаните ВИОЛЕТА ИСТИЛИЯНОВА АНДРЕЕВА и МАГДАЛИНА ЧАНКОВА КАРАСТОЯНОВА, в качеството ни на оценители от Консултантска къща Амрита ООД, фирма за оценка на недвижими имоти, ЕИК 130565483, със седалище и адрес на управление гр. София 1407, ул. Хенрик Ибсен 15, в качеството ни на оценители, извършили оценка на недвижими имоти, собственост на „Риъл Булленд“ АД

ДЕКЛАРИРАМЕ, че

Предоставената в Проспекта за първично предлагане на ценни книжа от „Риъл Булленд“ АД информацията относно извършените от нас оценки на недвижими имоти, собственост на „Риъл Булленд“ АД отразяват вярно и точно извършената оценка, и че в предоставената в Проспекта съкратена информация от нашия оценителски доклад не отсъства съществена информация, която би могла да повлияе на правилното интерпретиране на резултатите от нашите оценителски доклади от трета страна.

С настоящето декларираме изричното си съгласие за оповестяване пред трети страни на информация, съдържаща се в изготвения от нас за „Риъл Булленд“ АД оценителски доклад, и по-специално оповестената в Проспекта за първично предлагане на ценни книжа от „Риъл Булленд“ АД информация, и одобряваме частта от Проспекта, съдържаща данни от извършената от нас оценка.

Декларираме, че нито ние, нито фирмата за оценка на недвижими имоти, в която работим, имаме значителен икономически интерес, свързан с емитента.

София, 31.12.2023 г.

Декларатор:

ВИОЛЕТА ИСТИЛИЯНОВА АНДРЕЕВА

Декларатор:

МАГДАЛИНА ЧАНКОВА КАРАСТОЯНОВА



Доклад

за определяне пазарна стойност

Номер на оценка

IND2301151

Обект

ВТОРИ ЕТАЖ ОТ ДВУЕТАЖНА ЖИЛИЩНА СГРАДА

Адрес

с. Кранево, ул. "Васил Левски" № 7, ет. 2, общ.
Балчик, обл. Добрич

Възложител

"РИЪЛ БУЛЛЕНД" АД

Общи данни

Оценка № - IND2301151
Вид на оценка - актуализация
Възложител - "РИЪА БУЛЕНД" АД
Изпълнител - „Консултантска къща АМРИТА“ ООД
Дата на доклада - 28.12.2023 г.
Дата на оценката - 31.12.2023 г.
Документ за собственост - № 68, том IV, рег. № 3094, дело № 514 от 2021 г.
Обект на оценка - ВТОРИ ЕТАЖ ОТ ДВУЕТАЖНА ЖИЛИЩНА СГРАДА
Адрес - с. Кранево, ул. "Васил Левски" № 7, ет. 2, общ. Балчик, обл. Добрич
Кадастрален идентификатор - СОС 39459.502.192.1.2
Година на изграждане/реконструкция - 1975 г. 2015 г.
Вид на конструкцията - стоманобетон - монолитно
Степен на завършеност - в експлоатация 100%
Довършителни работи, състояние - подобрено
Функционалност - етаж от къща
Застроена площ - 80,00 кв.м
Застроена площ (ЗП) 80,00 кв.м

Резултати от оценката	Стойност	Тежест
Метод на сравнителните продажби -	44 359 €	100%
Метод на възстановителната стойност -	36 530 €	
Справедлива стойност (Евро) -	44 400 €	555 €/кв.м
Справедлива стойност (лв.) -	86 800 лв.	1 085 лв./кв.м

Изготвил оценката:

Камара на независимите оценители в България
инж. Виолета Андреева
от 09.05.2011 год.
Печат: Виолета Андреева

Проверил:

Камара на независимите оценители в България
инж. М. Карастоянова
от 09.05.2011 год.
Печат: Магдалина Карастоянова

Камара на независимите оценители в България
Документ на независим оценител
Рег. № 903708064 от 18.11.2022 год.
Недвижими имоти
Машини и съоръжения
Прави на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения
Търговски предприятия и аземания
Земеделски земи и трайни насаждения
Други видове (пола и съвременна българска изобразително изкуство и антикваризм)
Финансови активи и финансови институции
"КОНСУЛТАНТСКА КЪЩА АМРИТА" ООД
ЕИК 130585483

1. Предмет на заданието

Извършване пазарна оценка на недвижим имот, представляващ ВТОРИ ЕТАЖ ОТ ДВУЕТАЖНА ЖИЛИЩНА СГРАДА, обособена част от жилищна сграда.

2. Възложител

"РИЪЛ БУЛЛЕНД" АД

3. Ползвател

"РИЪЛ БУЛЛЕНД" АД

4. Изпълнител

Колектив от „Консултантска къща Амрита“ ООД, Булстат 130565483, данъчен адрес и адрес на управление – София 1407, ул. „Хенрик Ибсен“ № 15.

инж. Виолета Андреева

Сертификат № 100100989 – за оценка на недвижими имоти;

Сертификат № 810100134 – за оценка на земеделски земи и трайни насаждения;

инж. М. Карастоянова

Сертификат № 100100986 – за оценка на недвижими имоти;

Сертификат № 810100135 – за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

5. Цел на оценката

Определяне на пазарната на стойност на имота.

6. Стандарт и база на стойността

В оценителския доклад се съблюдават изискванията на международните стандарти за финансова отчетност (МСФО 13) и международни счетоводни стандарти (МСС 40). Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката, са подчинени на изискването тя да отговаря на база за справедлива стойност в съответствие със споменатите по-горе международни стандарти – цената, която би била получена при продажба на даден актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Справедливата стойност се оценява като най-вероятната цена, която нормално може да се получи на пазара към датата на баланса в съответствие с определението за справедлива стойност. Това е най-добрата цена, която нормално може да бъде получена от продавача, и най-изгодната цена, която нормално може да бъде постигната от купувача. Тази приблизителна оценка изрично изключва приблизително определена цена, завишена или намалена от специални условия или обстоятелства като нетипично финансиране, споразумения за продажба с обратен лизинг, специални насрещни престации или концесии, отпускани от някой, свързан с продажбата.

7. Използвани подходи и методи на оценка

- Пазарен подход – метод на сравнителните продажби
- Разходен подход – метод на амортизираната възстановителна стойност

8. Дата на оценка

28.12.2023 г.

9. Ограничаващи условия и допускания

Оценката на обекта представлява становище на оценителя във формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан, относно стойността на обекта за конкретна цел, упомената по-горе, към датата на оценка и в условията на конкретен пазар. Становището на оценителя не е задължително за възложителя.

Използваните данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Тълкуването на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка. Всички факти и обстоятелства, намерили място в доклада, са валидни само към датата на оценка. Оценителят не носи отговорност, в случай, че по имота са настъпили обстоятелства, които не са му известни.

Оценителите, заедно и поотделно, декларираме и заверяваме с подписите си, че:

- Не съм свързано лице с възложителя на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс
- Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс
- Нито аз нито свързано с мен лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс имаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката
- Нямам задължения към собственика или възложителя на оценката

Ползвани документи и друга информация

- Нотариален акт: № 68, том IV, рег. № 3094, дело № 514 от 2021 г.
- Български, Международни и Европейски стандарти за оценяване

1. Правно състояние на обекта на оценката

Съгласно предоставен документ за собственост, обектът представлява:

ВТОРИ ЕТАЖ ОТ ДВУЕТАЖНА ЖИЛИЩНА СГРАДА с идентификатор 39459.502.192.1.2, нахояща се на ул. "Васил Левски" № 7, с.Кранево, общ.Балчик, обл.Добрич, със застроена площ от 80 кв.м, ведно с прилежаща североизточна изба, както и съответните идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото, съставляващо поземлен имот - дворно място с идентификатор 39459.502.192, частна общинска собственост, с площ по документ за собственост от 600 кв.м, а по скица от 598 кв.м.

Съгласно данни от кадастралната карта, обектът представлява:

СОС 39459.502.192.1.2, област Добрич, община Балчик, с. Кранево, ул. Васил Левски № 7, ет. 2, вид собств. Частна, тип Жилище, апартамент, бр. ниво 1, площ по документ 80. кв. м, североизточната изба и съответните общи части от сградата, Заповед за одобрение на КККР № 300-5-74/15.09.2003 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № 18-8416-29.07.2021/29.07.2021 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ДОБРИЧ.

2. Външни фактори, определящи стойността

Местоположение



Оценяваният имот се намира в жилищна сграда изградена в централната част на с.Кранево на ул."Васил Левски" в непосредствена близост до път Е87.

Екология

В района на имота няма непосредствени и гранични източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата. Основен източник на шум, вибрации и замърсяване на въздуха с отработени газове се явява интензивният трафик на МПС по Европейски път Е87.

Инфраструктура и елементи на комплексно обществено обслужване

Елементи на локалната инженерна инфраструктура:

☒ електричество	☒ соларни панели
☒ водопровод	☐ канализация
☐ улици	☐ сондажен кладенец
☐ ТЕЦ	☐ газ

Състояние на уличната мрежа и вертикална планировка

улична мрежа - мн.добро вертикална планировка - мн.добро

Застъпени елементи на комплексно обществено обслужване:

☒ училища	☒ обществено хранене
☒ детски градини	☒ търговски обекти
☒ здравни заведения	☒ сгелията за услуги
☐ държавни и общински сгради	☒ парк/спортни съоръжения

Транспорт

Транспортната достъпност до имота е много добра за МПС и за пешеходци.

МПС - мн.добра Пешеходци мн.добра

До имота има следните видове обществен транспорт:

☐ метро	☒ автобуси
☐ тролейбуси	☐ трамвайни линии
☒ маршрутни таксита	

3. Определящи физически и технически параметри на имота

Строителна конструкция и архитектурна характеристика на сградата:

година на изграждане:	реконструкция:	вид на конструкцията:
1975 г.	2015 г.	стоманобетон – монолитно
Предназначение:	Брой етажи	асансьор
жилищна сграда	2	не
Довършителни работи:		
Фасадни стени	минерална мазилка на втори етаж	
Топлоизолация	да на втори етаж	
Състояние общи части	мн.добро	
Състояние покрив	мн.добро, ремонтиран през 2021 г.	

Сградата е двуетажна въведена в редовна експлоатация през 1975 год. Конструкцията е монолитна, стоманобетонова, с носещи елементи от монолитен стоманобетон /плащи, греди, колони, спълбишни площадки/. Покривната конструкция е скатна дървена с покритие от керемиди. Фасадата е оформена с мозайка. Сградата е с лице на запад към ул. "Васил Левски". Общите части = етажни площадки и спълбше, са завършени с мозайка по под, блажна боя и латекс по стени и латекс по тавани.

Архитектурна характеристика

Сградата е двуетажна с обикновена външна архитектура. Всички довършителни работи в общите части на сградата са изпълнени с качество според изискванията по БДС и се намират в добро състояние. През 2015 г. фасадата на сградата е ремонтирана, като на втория етаж е положена топлоизолация покрита с минерална мазилка, а през 2021 г. е ремонтирана покривът.

Функциональность и предназначение

Вторият етаж от сградата се състои от три стаи с три бани с тоалетни, антре, коридор и тераса. Жилището се ползва по предназначение.

Довършителни работи

Довършителни работи - под/стени/таван:

Три стаи - дюшеме/шпакловка и латекс/шпакловка и латекс

Три бани с тоалетни - мозайка/фаянс/латекс

Антрэ, коридор - мозайка/шпакловка и латекс/шпакловка и латекс

Входна врата - дървена, вътрешни врати - дървени, дограма - дървена двукатна

СЪСТОЯНИЕ НА ИМОТА

Вторият етаж на сградата е в добро състояние и се ползва по предназначение.

Всички външни мрежи и проводни към сградата (Вик, Ел., окабеляване) са изпълнени и функционират нормално. Същото важи и за всички вътрешни инсталации и сградно оборудване.

4. Заключение

При ваканционните имоти се наблюдава спад на интерес от българи и чужденци към закупуване на недвижими имоти по българското Черноморие. Предлагането на подобни имоти в с.Кралево е също ограничено.

Оценяваният имот, втори етаж от двуетажна жилищна сграда, разположена в централната част на с.Кранево, е в доброто състояние, което определя добрата му ликвидност.

1. Пазарен подход

Пазарният подход дава индикация за стойност, като оценяваният актив се сравнява с идентични или аналогични (сходни) активи, за които е налична ценова информация. Когато сравняваната пазарна информация не се отнася до еднакви или по същество еднакви активи, оценителят извършва сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравняваните активи и оценявания актив. Често е необходимо да се направят корекции на базата на този сравнителен анализ. Оценителят документира причините за тези корекции и как са били определени количествено.

Метод на сравнителните сделки (продажби)

Методът на сравнителните сделки използва информация за сделки с активи, които са идентични или аналогични на оценявания актив, за да се стигне до индикация за стойност. Ако сключените наскоро сделки са малък брой, оценителят може да разгледа цените на идентични или аналогични активи, които са котираны или оферирани за продажба.

Основните стъпки при метода на сравнителните сделки са:

1. определяне на единиците за сравнение, които се използват от участниците на съответния пазар
2. идентифициране на подходящи сравними сделки и изчисляване на ключовите оценъчни показатели за тези сделки. В случай, че липсва информация за сходни сделки, оценителят може да използва оферти за продажба, достъпни от агенции за недвижими имоти и приложени към доклада.
3. извършване на последователен сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравнимите активи и оценявания актив
4. извършване на необходимите корекции, според случая, на оценъчните показатели, за да се отчетат разликите между сравняваните активи и оценявания актив,
5. прилагане на коригираните оценъчни показатели към оценявания актив, и
6. ако са били използвани множество оценъчни показатели – съчетаване на индикациите за стойност.

2. Разходен подход

Разходният подход дава индикация за стойност въз основа на икономическия принцип, че един купувач не би платил за даден актив сума, която е по-голяма от разходите за снабдяване с актив с равностойна полезност, независимо дали чрез продажба или чрез строителство, освен ако му влияят фактори като нетипична времева рамка, неудобство, риск и др. Подходът дава индикация за стойност чрез изчисляване на текущата възстановителна или възпроизводителна стойност на актива и приспадане за физическо влошаване и всички други приложими форми на остаряване.

Метод на амортизираната възстановителна стойност

Като цяло, възстановителната стойност представлява стойността, която е от значение за определяне на цена, която даден участник би заплатил, тъй като се основава на пресъздаване на полезността на актива, а не на точните му физически характеристики. Възстановителната стойност обикновено се коригира за физическо влошаване и за всички форми на остаряване в конкретния случай. Обикновено след тези корекции тази стойност се нарича амортизирана възстановителна стойност.

Основните стъпки на метода на възстановителната стойност са:

1. изчисляване на всички разходи, които ще бъдат направени от един типичен участник, който желае да създаде или придобие актив с еквивалентна полезност,
2. установяване на наличието на амортизация поради физическо, функционално и външно остаряване на оценявания актив, и
3. приспадане на общата амортизация от общите разходи, за да се определи стойност на оценявания актив.

Метод на сравнителните продажби

Обект на оценка: ВТОРИ ЕТАЖ ОТ ДВУЕТАЖНА ЖИЛИЩНА СГРАДА

Адрес: с. Кранево, ул. "Васил Левски" № 7, ет. 2, общ. Балчик, обл. Добрич

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	ЕТАЖ ОТ КЪЩА	ЕТАЖ ОТ КЪЩА	ЕТАЖ ОТ КЪЩА	ЕТАЖ ОТ КЪЩА
Източник на информацията		https://www.imot.bg/pcgi/imo...ot.cgi?act=5&adv=11167958252847744&slink=a45nnr&f1=1	https://www.imot.bg/pcgi/imo...t.cgi?act=5&adv=11168182933863477&slink=a45nnr&f1=1	https://www.imot.bg/pcgi/imo...t.cgi?act=5&adv=11163731580314705&slink=8a00rm&f1=1
продажна цена		70 000 €	98 000 €	49 900 €
цена (€/м2)		588 €/кв.м	817 €/кв.м	713 €/кв.м
начин на продажба		оферта -10%	оферта -10%	оферта -10%
площ на имота	80,00 кв.м	119,00 кв.м 3%	120,00 кв.м 3%	70,00 кв.м -3%
местоположение	с. Кранево, ул. "Васил Левски" № 4	с. Кранево 0%	с. Кранево 0%	гр. Балчик -10%
общо състояние	добро, саниран	за освежителен ремонт 3%	мн.добро -5%	добро 0%
функционалност	три стаи с три бани с тоалетни, антре, коридор и тераса	коридор, кухня, трапезария, три спални помещения, баня и тоалетна; две стаи в приземен етаж -2%	две спални с обща тераса, хол, кухня с трапезария и втора тераса южно изложение с гледка море, баня, тоалет, коридор; работилница в двора -2%	три стаи, кухня, коридор, баня и тоалет -2%
етажност	2	1 от 2 0%	1 от 3 0%	1 от 3 0%
вид на конструкцията	стоманобетон - монолитно	стоманобетон 0%	стоманобетон 0%	стоманобетон 0%
ниво на завършеност	в експлоатация	подобно 0%	подобно 0%	подобно 0%
дворно място	ОПС	ид.ч. от 340 кв.м -3%	ид.ч. от двора -3%	няма информация 0%
спомогателни помещения	мазе	мазе 0%	две мазета 0%	няма информация 0%
гараж	не	гараж -3%	гараж -3%	не 0%
обзавеждане	не	обзаведен -3%	обзаведен -3%	не 0%
общо изравнение		-15%	-23%	-25%
Приравнена цена	554 €/кв.м	500 €/кв.м	629 €/кв.м	535 €/кв.м

Сравнителна стойност на обекта

44 359 €

Метод на възстановителната стойност

Обект на оценка: ВТОРИ ЕТАЖ ОТ ДВУЕТАЖНА ЖИЛИЩНА СГРАДА

Адрес: с. Кранево, ул. "Васил Левски" № 7, ет. 2,
общ. Балчик, обл. Добрич

Характеристики и показатели	Ателие
Година на изграждане/реконструкция	2015 г.
Вид на конструкцията	стоманобетон - монолитно
Експлоатационна годност	60 г.
Остатъчна експлоатационна годност	52 г.
Застроена площ	80,00 кв.м
Стойност за изграждане по СЕК-еталон 1/юли 2023г./подобрена	435 €/кв.м
Стойност на нов аналог (сграда без УПИ)	34 768 €

Разлики „в плюс“ от аналога:

Стойност на външни мрежи и проводи (%)	5%
Калкулация	1 738 €
Допълнителни разходи за проект, надзор, подобрения, усвоена тераса и др. (%)	12%
Калкулация	4 172 €

Разлики „в минус“ от аналога:

Ремонт - неизпълнени СМР или с лошо качество (%)	10,0%
Калкулация	3 477 €
Нова възстановителна стойност на сградата	37 202 €

Обезценявания (завишения):

Физическо обезценяване	7,6%
Стойност на физическото обезценяване	3 073 €
Функционално обезценяване (%)	5%
Калкулация	2 034 €
Икономическо обезценяване (от външни фактори)	
Калкулация	
Амортизирана възст. стойност застрояване	32 094 €

Пазарна стойност на правото на строеж

Стойност по метода на сравнителните продажби	44 359 €
Процентно участие на правото на строеж	10%
Стойност на правото на строеж	4 436 €
Стойност на сграда и право на строеж	36 530 €

Възстановителна стойност на обекта 36 530 €

Обобщение на резултатите

Обект на оценка: ВТОРИ ЕТАЖ ОТ ДВУЕТАЖНА ЖИЛИЩНА СГРАДА

Адрес: с. Кранево, ул. "Васил Левски" № 7, ет. 2, общ. Балчик, обл. Добрич

Резултатите от оценката са следните:

Метод	Стойности	Тежест
Метод на сравнителните продажби	44 359 €	100%
Метод на възстановителната стойност	36 530 €	
Изчислена пазарна стойност	44 359 €	

Справедлива стойност (Евро)

44 400 €

Справедлива стойност (лв.)

86 800 лв.

ВТОРИ ЕТАЖ ОТ ДВУЕТАЖНА ЖИЛИЩНА СГРАДА, с. Кранево, ул. "Васил Левски" № 7, ет. 2, общ.
Балчик, обл. Добрич



Фасада сграда към улицата



Изглед от терасата



Фасада сграда към дворното пространство



Изглед от терасата

Нотариална такса по ЗННД от
Удостоверяван материален интерес:

50000 лв.

Пропорц. такса: 480,50 лв.
Обикн. такса: 7 лв.
Доп. такса: 487,50 лв.
Всичко: 487,50 лв.
Разноски: 44749 от 11.08.21 г.
Съд. № Г.
Кв. № ОТ Г.



Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията

Вх. № 2254 от 11.08.21 г.
Ак. № 56 том VI дело № 810 / 21 г.
Партидна книга: том стр.
№ по имотна партида
Такса за вписване по ЗДТ: 50- лв.
Кв. № ОТ Г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:



НОТАРИАЛЕН АКТ ЗА ПОКУПКО - ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

№ 68, том IV, рег. № 3094, дело № 514 от 2021 г.

Днес на 11.08.2021 г. /единадесети, август, две хиляди двадесет и първа година/ при мен Росица Христова, помощник нотариус по заместване при Обретен ОбретенOV – нотариус вписан в регистъра на нотариалната камара на Република България под № 109 /сто и девет/ с район на действие - района на Балчишки РС в кантората ми в гр. Балчик се явиха: **Пламена Стоянова Пенева** от гр. Варна, ул. „Капитан Райчо“ № 89, ет. 7, ап. 96 с ЕГН **6507135157**, л.к. № 645080514/27.03.2014 г. МВР-Варна, **Галия Стоянова Ангелова-Маринова** от гр. Варна, ул. „Възраждане“ № 1, вх. А, ет. 3, ап. 7 с ЕГН **5709275132**, л.к. № 649365243/26.08.2020 г. МВР-Варна, лично и като пълномощник на **Даринка Михайлова Ангелова** от гр. Кубрат, ул. „Княз Борис І“ № 3, ет. 2, ап. 4 с ЕГН **3707255030**, л.к. № 148594274/ 12.10.2001 г. МВР-Разград, упълномощена с пълномощно рег. № 2372/29.06.2021 г. и рег. № 2373, том 1, акт № 86 на нотариус № 004 гр. Кубрат, от една страна като **продавачи** и **Пеци Дечев Пецев** от гр. София, ул. „Балкан“ № 6 с ЕГН **4808186623**, л.к. № 644911988/29.11.2013 г. МВР-София, като пълномощник на **„РИЪЛ БУЛЛЕНД“ АД** гр. София, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Лозенец, пл. „Йоан Павел Втори“ № 1, Офис Център България 2000, ет. 1, оф. 1, вписано в Търговския регистър с ЕИК **202442058**, упълномощен от представляващия **Валентин Георгиев Стоилов** от гр. София, бул. „Г. М. Димитров“ № 38, вх. Б, ет. 1, ап. 16 с ЕГН **6508312468**, л.к. № 649619026/09.09.2020 г. МВР-София, с пълномощно рег. № 2927/09.08.2021 г. и рег. № 2928, том 2, акт № 21 на нотариус № 444 гр. София, от друга страна като **купувач**, и след като се уверих в тяхната самоличност, дееспособност и

представителна власт, същите ми заявиха, че сключват следния договор:****

1. ПЛАМЕНА СТОЯНОВА ПЕНЕВА, ГАЛЯ СТОЯНОВА АНГЕЛОВА-МАРИНОВА и ДАРИНКА МИХАЙЛОВА АНГЕЛОВА, представлявана от пълномощника Галя Стоянова Ангелова-Маринова продават на „РИЪЛ БУЛЛЕНД“ АД гр. София, чрез пълномощника Пеци Дечев Печев, следния недвижим имот: ВТОРИ ЕТАЖ от двуетажна жилищна сграда със застроена площ от 80.00 /осемдесет квадратни метра/ кв.м., находяща се на ул. „Васил Левски“ № 7, с. Кранево, общ. Балчик, обл. Добрич, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 39459.502.192.1.2 /три, девет, четири, пет, девет- пет, нула, две- едно, девет, две- едно- две/, по кадастралната карта, одобрена със заповед: 300-5-74/15.09.2003г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменена със Заповед 18-8416/29.07.2021г. на началника на СГКК-Добрич, при граници и съседи на обекта: на етаж - няма, под обекта - няма, над обекта - няма, попадащ в сграда с идентификатор № 39459.502.192.1 /три, девет, четири, пет, девет- пет, нула, две- едно, девет, две- едно/, построена в **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ-ДВОРНО МЯСТО с площ от 600 /шестстотин квадратни метра/ кв.м.-** по документ за собственост, а по скица с площ от 598 /петстотин деветдесет и осем квадратни метра/ кв.м., с идентификатор № 39459.502.192 /три, девет, четири, пет, девет- пет, нула, две- едно, девет, две/ по кадастралната карта, одобрена със заповед № 300-5-74/15.09.2003г. на изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение засягащо поземления имот от 29.07.2021г., който имот е с номер по предходен план: 350, квартал: 28, парцел: XV-общ, при граници и съседи на имота: имот с идент. 39459.502.191, имот с идент. 39459.502.190, имот с идент. 39459.502.189, имот с идент. 39459.502.193, имот с идент. 39459.502.194, имот с идент. 39459.502.358 и имот с идент. 39459.502.315, ведно с прилежаща североизточна изба, както и съответните идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото, където е построена. За сумата от 50 000 /петдесет хиляди лева/ лева, която сума е платена от купувача на продавачите по банков път, както следва: 25 000 /двадесет и пет хиляди лева/ лева са платени по банкова сметка на Пламена Стоянова Пенева BG43STSA93000023880134 в „Банка ДСК“ АД и 25 000 /двадесет и пет хиляди лева/ лева са платени по банкова сметка на Галя Стоянова Ангелова-Маринова BG97UBBS80021098273640 в „ОББ“ АД, към момента на сключване на настоящия договор.*****

Данъчната оценка на описания по-горе недвижим имот е 6938.90 /шест хиляди деветстотин тридесет и осем лева и деветдесет стотинки/ лева.*****

2. Владението на описания по-горе недвижим имот се предава от продавачите на купувача в момента на сключване на настоящия договор.*****

3. Пеци Дечев Печев, като пълномощник на „РИЪЛ БУЛЛЕНД“ АД гр. София заяви, че купува описания недвижим имот при условията на т. 1 и т. 2 от договора.*****

4. Страните по настоящия договор декларират на основание чл. 25, ал.

9 от ЗННД, че сумата посочена в акта е действително уговореното плащане по сделката. *****

5. Продавачите декларират, че са единствени легитимни собственици на продавания недвижим имот, че същият не е обременен с ипотека и че по отношение на него няма висящи съдебни спорове, както и, че не са сключвани предварителни договори за прехвърляне на имота или части от него на трети лица. В случай, че някое от тези обстоятелства се окаже неистина, продавачите дължат на купувача връщане на продажната цена и заплащат всички направени разноски по сделката, за която сума купувача може да се снабди с изпълнителен лист по реда на чл. 417, т. 3 от ГПК. *****

След като се уверих, че продавачите са собственици на продавания имот и че са изпълнени особените изисквания на закона съставих в кантората си в гр. Балчик настоящия нотариален акт, който се прочете на страните и след одобрението му се подписа от тях и от мен-нотариуса. *****

Настоящият нотариален акт се състави в пет еднообразни екземпляра от които по един за подреждане в актовата книга на съда и нотариата, за нотариалното дело и за страните. *****

При съставянето на акта се представиха: Нот. акт № 115, том I, н.д. № 203/1989г. на БРС, Скица на имота № 15-837119/29.07.2021г. на СГКК-Добрич, Схема на обекта № 15-837144/29.07.2021г. на СГКК-Добрич, удостоверение за наследници, пълномощни, удостоверение за данъчна оценка, декларации от страните. *****

ПРОДАВАЧИ:1.....

Налице Стоянов Течев

2.....

Тан Стоянова Ангелова - Маркова

3.....

Тан Стоянова Ангелова - Маркова

/пълномощник/

КУПУВАЧ:

Течев Течев Течев



ДЕКЛАРАЦИЯ

По т.1.3 на Раздел 1 от Приложение 1 на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980

Долуподписаните ВИОЛЕТА ИСТИЛИЯНОВА АНДРЕЕВА и МАГДАЛИНА ЧАНКОВА КАРАСТОЯНОВА, в качеството ни на оценители от Консултантска къща Амрита ООД, фирма за оценка на недвижими имоти, ЕИК 130565483, със седалище и адрес на управление гр. София 1407, ул. Хенрик Ибсен 15, в качеството ни на оценители, извършили оценка на недвижими имоти, собственост на „Риъл Булленд“ АД

ДЕКЛАРИРАМЕ, че

Предоставената в Проспекта за първично предлагане на ценни книжа от „Риъл Булленд“ АД информацията относно извършените от нас оценки на недвижими имоти, собственост на „Риъл Булленд“ АД отразяват вярно и точно извършената оценка, и че в предоставената в Проспекта съкратена информация от нашия оценителски доклад не отсъства съществена информация, която би могла да повлияе на правилното интерпретиране на резултатите от нашите оценителски доклади от трета страна.

С настоящето декларираме изричното си съгласие за оповестяване пред трети страни на информация, съдържаща се в изготвения от нас за „Риъл Булленд“ АД оценителски доклад, и по-специално оповестената в Проспекта за първично предлагане на ценни книжа от „Риъл Булленд“ АД информация, и одобряваме частта от Проспекта, съдържаща данни от извършената от нас оценка.

Декларираме, че нито ние, нито фирмата за оценка на недвижими имоти, в която работим, имаме значителен икономически интерес, свързан с емитента.

София, 31.12.2023 г.

Декларатор:

ВИОЛЕТА ИСТИЛИЯНОВА АНДРЕЕВА

Декларатор:

МАГДАЛИНА ЧАНКОВА КАРАСТОЯНОВА

Доклад

за определяне пазарна стойност

Номер на оценка

IND2301152

Обект

ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - 82 бр.

Адрес

Землища от общ. Елхово, общ. Страджа, общ.
Болярско, общ. Тунджа, обл. Ямбол

Възложител

"РИЪЛ БУЛЛЕНД" АД

Общи данни

Оценка № - IND2301152
Вид на оценка - актуализация
Въложител - "РИЪЛ БУЛЕНД" АД
Изпълнител - „Консултантска къща АМРИТА“ ООД
Дата на доклад - 02.1.2024 г.
Дата на оценката - 31.12.2023 г.
Документ за собственост - по опис
Обект - **ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - 82 бр.**
Адрес - Землища от общ. Елхово, общ. Стралджа, общ. Боляррово, общ. Тунаджа, обл. Ямбол
община Елхово - 280,619 дка
община Стралджа - 172,807 дка
община Боляррово - 414,197 дка
община Тунаджа - 3,999 дка
Обща площ оценявани имоти - **871,622 дка**
категория - 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
начин на трайно ползване - ниви

Резултати от оценката	Стойност	Тежест
Метод на Сравнителните продажби -	1 872 310 лв.	80%
Метод на Поземлената рента -	976 654 лв.	20%

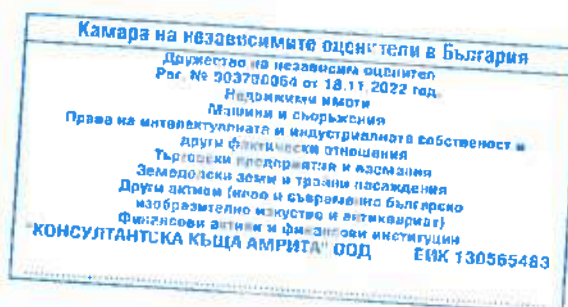
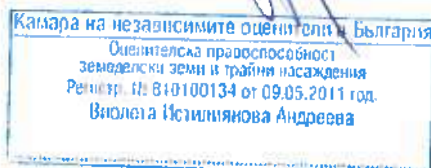
Справедлива стойност (лв.) -	1 693 179 лв.	1 943 лв./дка
Справедлива стойност (Евро) -	865 709 €	993 €/дка
общ.Елхово -	540 004 лв.	1 924 лв./дка
общ.Стралджа -	351 970 лв.	2 037 лв./дка
общ.Боляррово -	792 508 лв.	1 913 лв./дка
общ.Тунаджа -	8 696 лв.	2 175 лв./дка

Изготвила оценката:

инж. Виолета Андреева

Проверил:

инж. М. Карастоянова



ОПИС НА ИМОТИТЕ

		80%				20%			
№	Община	Земище	Обект	НП	Площ на имота (дка)	Метод на Сравнителните продажби	Метод на Поземлената рента	Справедлива стойност	Справедлива стойност в лв./дка
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Боярово	Попово	57652062027	нива	5,000 дка	10 833,50 лв.	4 500,00 лв.	9 566,80 лв.	1 913,36 лв./дка
2	Боярово	Попово	57652039022	нива	13,999 дка	30 331,64 лв.	12 599,10 лв.	26 785,13 лв.	1 913,36 лв./дка
3	Стралджа	Първенец	59046034069	нива	11,331 дка	24 457,72 лв.	17 563,05 лв.	23 078,79 лв.	2 036,78 лв./дка
4	Стралджа	Първенец	59046040011	нива	10,227 дка	22 074,76 лв.	15 851,85 лв.	20 830,18 лв.	2 036,78 лв./дка
5	Боярово	Малко Шарково	46704014085	нива	8,299 дка	17 981,45 лв.	7 469,10 лв.	15 878,98 лв.	1 913,36 лв./дка
6	Боярово	Малко Шарково	46704014086	нива	8,332 дка	18 032,95 лв.	7 498,80 лв.	15 942,12 лв.	1 913,36 лв./дка
7	Боярово	Малко Шарково	46704014087	нива	12,449 дка	26 973,25 лв.	11 204,10 лв.	23 819,42 лв.	1 913,36 лв./дка
8	Боярово	Малко Шарково	46704014088	нива	12,446 дка	26 966,75 лв.	11 201,40 лв.	23 813,68 лв.	1 913,36 лв./дка
9	Стралджа	Атолово	816060012	нива	6,498 дка	14 025,79 лв.	10 071,90 лв.	13 235,02 лв.	2 036,78 лв./дка
10	Стралджа	Воденичане	16610180093	нива	20,748 дка	44 784,12 лв.	32 159,40 лв.	42 259,17 лв.	2 036,78 лв./дка
11	Боярово	Малко Шарково	46704010064	нива	4,750 дка	10 291,83 лв.	4 275,00 лв.	9 088,46 лв.	1 913,36 лв./дка
12	Боярово	Малко Шарково	46704130094	нива	4,187 дка	9 071,97 лв.	3 768,30 лв.	8 011,24 лв.	1 913,36 лв./дка
13	Боярово	Малко Шарково	46704080044	нива	11,100 дка	24 050,37 лв.	9 990,00 лв.	21 238,30 лв.	1 913,36 лв./дка
14	Боярово	Голямо Крушево	15881070152	нива	7,998 дка	17 329,27 лв.	7 198,20 лв.	15 303,05 лв.	1 913,36 лв./дка
15	Елхово	Чернозем	81121020250	нива	10,898 дка	23 012,94 лв.	12 805,15 лв.	20 971,38 лв.	1 924,33 лв./дка

№	Община	Земище	Обект	НТП	Площ на имота (дка)	Метод на Сравнителните продажби	Метод на Поземлената рента	Справедлива стойност	Справедлива стойност в лв./дка
16	Елхово	Чернозем	81121250100	нива	8,000 дка	16 893,33 лв.	9 400,00 лв.	15 394,67 лв.	1 924,33 лв./дка
17	Стралджа	Недяско	51384019084	нива	25,205 дка	54 404,46 лв.	39 067,75 лв.	51 337,12 лв.	2 036,78 лв./дка
18	Тунджа	Маломир	46783010036	нива	3,999 дка	9 295,25 лв.	6 298,43 лв.	8 695,88 лв.	2 174,51 лв./дка
19	Боярово	Стефан Караджово	69208061006	нива	30,601 дка	66 303,19 лв.	27 540,90 лв.	58 550,73 лв.	1 913,36 лв./дка
20	Боярово	Стефан Караджово	69208032057	нива	20,901 дка	45 286,20 лв.	18 810,90 лв.	39 991,14 лв.	1 913,36 лв./дка
21	Стралджа	Палаузово	55244075139	нива	5,499 дка	11 869,47 лв.	8 523,45 лв.	11 200,27 лв.	2 036,78 лв./дка
22	Стралджа	Палаузово	55244075142	нива	53,492 дка	115 461,35 лв.	82 912,60 лв.	108 951,60 лв.	2 036,78 лв./дка
23	Стралджа	Александарово	343021531	нива	8,000 дка	17 267,83 лв.	12 400,00 лв.	16 294,26 лв.	2 036,78 лв./дка
24	Стралджа	Александарово	343029171	нива	14,008 дка	30 235,97 лв.	21 712,40 лв.	28 531,26 лв.	2 036,78 лв./дка
25	Стралджа	Александарово	343036202	нива	7,800 дка	16 836,13 лв.	12 090,00 лв.	15 886,91 лв.	2 036,78 лв./дка
26	Стралджа	Александарово	343073102	нива	9,999 дка	21 582,63 лв.	15 498,45 лв.	20 365,79 лв.	2 036,78 лв./дка
27	Боярово	Голямо Крушево	15881005029	нива	18,497 дка	40 077,45 лв.	16 647,30 лв.	35 391,42 лв.	1 913,36 лв./дка
28	Боярово	Воден	11658023138	нива	3,365 дка	7 290,95 лв.	3 028,50 лв.	6 438,46 лв.	1 913,36 лв./дка
29	Боярово	Воден	11658023136	нива	3,367 дка	7 295,28 лв.	3 030,30 лв.	6 442,28 лв.	1 913,36 лв./дка
30	Боярово	Воден	11658036076	нива	7,113 дка	15 411,74 лв.	6 401,70 лв.	13 609,73 лв.	1 913,36 лв./дка
31	Боярово	Воден	11658039062	нива	12,077 дка	26 167,24 лв.	10 869,30 лв.	23 107,65 лв.	1 913,36 лв./дка
32	Боярово	Оман	53504013041	нива	4,399 дка	9 531,31 лв.	3 959,10 лв.	8 416,87 лв.	1 913,36 лв./дка
33	Боярово	Оман	53504015004	нива	9,545 дка	20 681,15 лв.	8 590,50 лв.	18 263,02 лв.	1 913,36 лв./дка

№	Община	Земище	Обект	НТП	Площ на имота (ака)	Метод на Сравнителните продажби	Метод на Поземлената рента	Справедлива стойност	Справедлива стойност в лв./ака
34	Боярово	Оман	53504012032	нива	8,095 ака	17 539,44 лв.	7 285,50 лв.	15 488,65 лв.	1 913,36 лв./ака
35	Боярово	Оман	53504012075	нива	7,719 ака	16 724,76 лв.	6 947,10 лв.	14 769,23 лв.	1 913,36 лв./ака
36	Боярово	Оман	53504012076	нива	7,719 ака	16 724,76 лв.	6 947,10 лв.	14 769,23 лв.	1 913,36 лв./ака
37	Боярово	Воден	11658023033	нива	4,299 ака	9 314,64 лв.	3 869,10 лв.	8 225,54 лв.	1 913,36 лв./ака
38	Боярово	Воден	11658031032	нива	9,199 ака	19 931,48 лв.	8 279,10 лв.	17 601,00 лв.	1 913,36 лв./ака
39	Боярово	Воден	11658060080	нива	3,500 ака	7 583,45 лв.	3 150,00 лв.	6 696,76 лв.	1 913,36 лв./ака
40	Боярово	Горска поляна	17097040198	нива	9,601 ака	20 802,49 лв.	8 640,90 лв.	18 370,17 лв.	1 913,36 лв./ака
41	Боярово	Горска поляна	17097050019	нива	54,913 ака	118 980,01 лв.	49 421,70 лв.	105 068,35 лв.	1 913,36 лв./ака
42	Боярово	Малко Шарково	46704070031	нива	17,999 ака	38 998,44 лв.	16 199,10 лв.	34 438,57 лв.	1 913,36 лв./ака
43	Боярово	Малко Шарково	46704090039	нива	16,699 ака	36 181,73 лв.	15 029,10 лв.	31 951,20 лв.	1 913,36 лв./ака
44	Боярово	Малко Шарково	46704140046	нива	11,699 ака	25 348,23 лв.	10 529,10 лв.	22 384,40 лв.	1 913,36 лв./ака
45	Боярово	Ружица	63272022072	нива	5,100 ака	11 050,17 лв.	4 590,00 лв.	9 758,14 лв.	1 913,36 лв./ака
46	Боярово	Ружица	63272022073	нива	3,497 ака	7 576,95 лв.	3 147,30 лв.	6 691,02 лв.	1 913,36 лв./ака
47	Боярово	Ружица	63272025048	нива	6,999 ака	15 164,73 лв.	6 299,10 лв.	13 391,61 лв.	1 913,36 лв./ака
48	Боярово	Ружица	63272032049	нива	8,536 ака	18 494,95 лв.	7 682,40 лв.	16 332,44 лв.	1 913,36 лв./ака
49	Боярово	Ружица	63272032050	нива	8,536 ака	18 494,95 лв.	7 682,40 лв.	16 332,44 лв.	1 913,36 лв./ака
50	Боярово	Ружица	63272033048	нива	7,165 ака	15 524,41 лв.	6 448,50 лв.	13 709,23 лв.	1 913,36 лв./ака
51	Боярово	Ружица	63272010111	нива	5,659 ака	12 261,36 лв.	5 093,10 лв.	10 827,71 лв.	1 913,36 лв./ака

№	Община	Земище	Обект	НТП	Площ на имота (ака)	Метод на Сравнителните продажби	Метод на Поземлената рента	Справедлива стойност	Справедлива стойност в лв./дка
52	Болярско	Ружича	63272010112	нива	5,679 дка	12 304,69 лв.	5 111,10 лв.	10 865,97 лв.	1 913,36 лв./дка
53	Болярско	Стефан Караджово	69208035851	нива	6,580 дка	14 256,89 лв.	5 922,00 лв.	12 589,91 лв.	1 913,36 лв./дка
54	Болярско	Стефан Караджово	69208035853	нива	6,579 дка	14 254,72 лв.	5 921,10 лв.	12 588,00 лв.	1 913,36 лв./дка
55	Елхово	Мелница	47768011100	нива	8,001 дка	16 895,45 лв.	9 401,18 лв.	15 396,59 лв.	1 924,33 лв./дка
56	Елхово	Мелница	47768011017	нива	7,998 дка	16 889,11 лв.	9 397,65 лв.	15 390,82 лв.	1 924,33 лв./дка
57	Елхово	Мелница	47768011052	нива	9,000 дка	19 005,00 лв.	10 575,00 лв.	17 319,00 лв.	1 924,33 лв./дка
58	Елхово	Мелница	47768014016	нива	7,999 дка	16 891,22 лв.	9 398,83 лв.	15 392,74 лв.	1 924,33 лв./дка
59	Елхово	Мелница	47768014026	нива	3,010 дка	6 356,12 лв.	3 536,75 лв.	5 792,24 лв.	1 924,33 лв./дка
60	Елхово	Мелница	47768015016	нива	11,000 дка	23 228,33 лв.	12 925,00 лв.	21 167,67 лв.	1 924,33 лв./дка
61	Елхово	Мелница	47768015050	нива	5,001 дка	10 560,45 лв.	5 876,18 лв.	9 623,59 лв.	1 924,33 лв./дка
62	Елхово	Мелница	47768025018	нива	7,998 дка	16 889,11 лв.	9 397,65 лв.	15 390,82 лв.	1 924,33 лв./дка
63	Елхово	Мелница	47768025051	нива	4,000 дка	8 446,67 лв.	4 700,00 лв.	7 697,33 лв.	1 924,33 лв./дка
64	Елхово	Мелница	47768026011	нива	9,999 дка	21 114,56 лв.	11 748,83 лв.	19 241,41 лв.	1 924,33 лв./дка
65	Елхово	Мелница	47768027108	нива	6,006 дка	12 682,67 лв.	7 057,05 лв.	11 557,55 лв.	1 924,33 лв./дка
66	Елхово	Мелница	47768027139	нива	3,334 дка	7 040,30 лв.	3 917,45 лв.	6 415,73 лв.	1 924,33 лв./дка
67	Елхово	Мелница	47768027142	нива	7,289 дка	15 391,94 лв.	8 564,58 лв.	14 026,47 лв.	1 924,33 лв./дка
68	Елхово	Мелница	47768027143	нива	7,125 дка	15 045,63 лв.	8 371,88 лв.	13 710,88 лв.	1 924,33 лв./дка
69	Елхово	Мелница	47768028123	нива	8,000 дка	16 893,33 лв.	9 400,00 лв.	15 394,67 лв.	1 924,33 лв./дка

№	Община	Земище	Обект	НТП	Площ на имота (ака)	Метод на Сравнителните продажби	Метод на Поземенната рента	Справедлива стойност	Справедлива стойност в лв./ака
70	Елхово	Мелница	47768028004	нива	6,122 ака	12 927,62 лв.	7 193,35 лв.	11 780,77 лв.	1 924,33 лв./ака
71	Елхово	Мелница	47768028067	нива	8,002 ака	16 897,56 лв.	9 402,35 лв.	15 398,52 лв.	1 924,33 лв./ака
72	Елхово	Мелница	47768028091	нива	10,798 ака	22 801,78 лв.	12 687,65 лв.	20 778,95 лв.	1 924,33 лв./ака
73	Елхово	Мелница	47768029090	нива	19,998 ака	42 229,11 лв.	23 497,65 лв.	38 482,82 лв.	1 924,33 лв./ака
74	Елхово	Мелница	47768030118	нива	5,999 ака	12 667,89 лв.	7 048,83 лв.	11 544,08 лв.	1 924,33 лв./ака
75	Елхово	Мелница	47768038053	нива	10,000 ака	21 116,67 лв.	11 750,00 лв.	19 243,33 лв.	1 924,33 лв./ака
76	Елхово	Мелница	47768038071	нива	5,000 ака	10 558,33 лв.	5 875,00 лв.	9 621,67 лв.	1 924,33 лв./ака
77	Елхово	Мелница	47768038086	нива	5,000 ака	10 558,33 лв.	5 875,00 лв.	9 621,67 лв.	1 924,33 лв./ака
78	Елхово	Мелница	47768038091	нива	5,500 ака	11 614,17 лв.	6 462,50 лв.	10 583,83 лв.	1 924,33 лв./ака
79	Елхово	Мелница	47768038092	нива	5,500 ака	11 614,17 лв.	6 462,50 лв.	10 583,83 лв.	1 924,33 лв./ака
80	Елхово	Мелница	47768041004	нива	20,447 ака	43 177,25 лв.	24 025,23 лв.	39 346,84 лв.	1 924,33 лв./ака
81	Елхово	Мелница	47768041062	нива	14,999 ака	31 672,89 лв.	17 623,83 лв.	28 863,08 лв.	1 924,33 лв./ака
82	Елхово	Мелница	47768041099	нива	38,596 ака	81 501,89 лв.	45 350,30 лв.	74 271,57 лв.	1 924,33 лв./ака
	ОБЩО:				871,622 ака	1 872 310,01 лв.	976 653,90 лв.	1 693 178,79 лв.	

Таблица № 1

№ по реда	НОТ.АКТ		Местонахождение				Имот КВС	Площ на имота /ака/ имота	Категори я на имота	Начин на трайно ползване
	№	дата	№ на АП	Област	Община	Землище				
1	41.60,3	20.1.2022	10.1,8,25	Ямбол	Болярско	Попово	57652062027	5,000 ака	6	нива
2	41.60,3	20.1.2022	10.1,8,25	Ямбол	Болярско	Попово	57652039022	13,999 ака	4	нива
3	70.1,522,62	9.3.2022	92.4,661,12 61	Ямбол	Стралджа	Първенец	59046034069	11,331 ака	3	нива
4	70.1,522,62	9.3.2022	92.4,661,12 61	Ямбол	Стралджа	Първенец	59046040011	10,227 ака	5	нива
5	52.1,378,51	29.3.2022	76.11,200,40 1	Ямбол	Болярско	Малко Шарково	46704014085	8,299 ака	3	нива
6	52.1,378,51	29.3.2022	76.11,200,40 1	Ямбол	Болярско	Малко Шарково	46704014086	8,332 ака	3	нива
7	52.1,378,51	29.3.2022	76.11,200,40 1	Ямбол	Болярско	Малко Шарково	46704014087	12,449 ака	3	нива
8	52.1,378,51	29.3.2022	76.11,200,40 1	Ямбол	Болярско	Малко Шарково	46704014088	12,446 ака	3	нива
9	128.1,918,113	4.4.2022	68.6,1020,1 838	Ямбол	Стралджа	Атолово	816060012	6,498 ака	10	нива
10	140.1,1009,121	7.4.2022	131.6,1080, 1437	Ямбол	Стралджа	Воденичане	16610180093	20,748 ака	4	нива
11	37.11,2751,187	11.4.2022	147.11,245,4 87	Ямбол	Болярско	Малко Шарково	46704010064	4,750 ака	6	нива
12	37.11,2751,187	11.4.2022	147.11,245,4 87	Ямбол	Болярско	Малко Шарково	46704130094	4,187 ака	5	нива
13	38.11,2752,188	11.4.2022	146.11,244,4 86	Ямбол	Болярско	Малко Шарково	46704080044	11,100 ака	5	нива

14	51.II,2916,201	15.4.2022	176.II,264,5 22	Ямбол	Болярово	Голямо Крушево	15881070152	7,998 ака	7	НИВА
15	140.III,3590,280	5.5.2022	68.III,349,6 47	Ямбол	Елхово	Чернозем	81121020250	10,898 ака	5	НИВА
16	140.III,3590,280	5.5.2022	68.III,349,6 47	Ямбол	Елхово	Чернозем	81121250100	8,000 ака	8	НИВА
17	71.2,1627,238	30.5.2022	162,10,189 0,3136	Ямбол	Стралджа	Недялско	51384019084	25,205 ака	6	НИВА
18	70.2,1626,237	30.5.2022	141,10,186 5,3137	Ямбол	Тунджа	Маломир	46783010036	3,999 ака	4	НИВА
19	22.III,4514,351	2.6.2022	179.III,452, 799	Ямбол	Болярово	Стефан Караджово	69208061006	30,601 ака	6	НИВА
20	22.III,4514,351	2.6.2022	179.III,452, 799	Ямбол	Болярово	Стефан Караджово	69208032057	20,901 ака	4	НИВА
21	146.2,1982,300	23.6.2022	7,13,2301,3 799	Ямбол	Стралджа	Палаузово	55244075139	5,499 ака	7	НИВА
22	146.2,1982,300	23.6.2022	7,13,2301,3 799	Ямбол	Стралджа	Палаузово	55244075142	53,492 ака	7	НИВА
23	176.3,2850,487	7.9.2022	5901,21,20, 3561	Ямбол	Стралджа	Александарово	343021531	8,000 ака	5	НИВА
24	176.3,2850,487	7.9.2022	5901,21,20, 3561	Ямбол	Стралджа	Александарово	343029171	14,008 ака	5	НИВА
25	176.3,2850,487	7.9.2022	5901,21,20, 3561	Ямбол	Стралджа	Александарово	343036202	7,800 ака	4	НИВА
26	176.3,2850,487	7.9.2022	5901,21,20, 3561	Ямбол	Стралджа	Александарово	343073102	9,999 ака	5	НИВА
27	193.IV,8136,647	7.9.2022	1560,69,VI, 841	Ямбол	Болярово	Голямо Крушево	15881005029	18,497 ака	8	НИВА
28	51.V,8622,700	26.9.2022	1674,156,V 1,913	Ямбол	Болярово	Волен	11658023138	3,365 ака	5	НИВА
29	52.V,8623,701	26.9.2022	1680,161,V 1,915	Ямбол	Болярово	Волен	11658023136	3,367 ака	5	НИВА
30	52.V,8623,701	26.9.2022	1680,161,V 1,915	Ямбол	Болярово	Волен	11658036076	7,113 ака	4	НИВА
31	52.V,8623,701	26.9.2022	1680,161,V 1,915	Ямбол	Болярово	Волен	11658039062	12,077 ака	8	НИВА
32	100. V,8871,747	30.9.2022	1757,30,VII 965	Ямбол	Болярово	Оман	53504013041	4,399 ака	3	НИВА

33	100, V, 8871,747	30.9.2022	1757,30, VII 965	Ямбол	Болярново	Оман	53504015004	9,545 АКА	5	НИВА
34	100, V, 8871,747	30.9.2022	1757,30, VII 965	Ямбол	Болярново	Оман	53504012032	8,095 АКА	5	НИВА
35	100, V, 8871,747	30.9.2022	1757,30, VII 965	Ямбол	Болярново	Оман	53504012075	7,719 АКА	5	НИВА
36	100, V, 8871,747	30.9.2022	1757,30, VII 965	Ямбол	Болярново	Оман	53504012076	7,719 АКА	9	НИВА
37	107, V, 8957,754	4.10.2022	1776,43, VI, 979	Ямбол	Болярново	Воден	11658023033	4,299 АКА	4	НИВА
38	107, V, 8957,754	4.10.2022	1776,43, VI, 979	Ямбол	Болярново	Воден	11658031032	9,199 АКА	4	НИВА
39	107, V, 8957,754	4.10.2022	1776,43, VI, 979	Ямбол	Болярново	Воден	11658060080	3,500 АКА	8	НИВА
40	152, V, 9347,792	13.10.2022	1887,132, V II,1043	Ямбол	Болярново	Горска поляна	17097040198	9,601 АКА	5	НИВА
41	152, V, 9347,792	13.10.2022	1887,132, V II,1043	Ямбол	Болярново	Горска поляна	17097050019	54,913 АКА	5	НИВА
42	17, VI, 9721,848	24.10.2022	1976,3, VIII, 1110	Ямбол	Болярново	Малко Шарково	46704070031	17,999 АКА	3,4	НИВА
43	17, VI, 9721,848	24.10.2022	1976,3, VIII, 1110	Ямбол	Болярново	Малко Шарково	46704090039	16,699 АКА	3,5	НИВА
44	17, VI, 9721,848	24.10.2022	1976,3, VIII, 1110	Ямбол	Болярново	Малко Шарково	46704140046	11,699 АКА	3	НИВА
45	44, VI, 9900,874	28.10.2022	2030,50, VII I,1145	Ямбол	Болярново	Ружича	63272022072	5,100 АКА	6	НИВА
46	44, VI, 9900,874	28.10.2022	2030,50, VII I,1145	Ямбол	Болярново	Ружича	63272022073	3,497 АКА	7	НИВА
47	44, VI, 9900,874	29.10.2022	2030,50, VII I,1145	Ямбол	Болярново	Ружича	63272025048	6,999 АКА	6	НИВА
48	44, VI, 9900,874	29.10.2022	2030,50, VII I,1145	Ямбол	Болярново	Ружича	63272032049	8,536 АКА	6	НИВА
49	44, VI, 9900,874	29.10.2022	2030,50, VII I,1145	Ямбол	Болярново	Ружича	63272032050	8,536 АКА	6	НИВА
50	44, VI, 9900,874	29.10.2022	2030,50, VII I,1145	Ямбол	Болярново	Ружича	63272033048	7,165 АКА	6	НИВА
51	44, VI, 9900,874	29.10.2022	2030,50, VII I,1145	Ямбол	Болярново	Ружича	63272010111	5,659 АКА	4	НИВА

52	44.VI,9900,874	29.10.2022	2030,50,VII 1,145	Ямбол	Болярово	Ружица	63272010112	5,679 дак	4	НИВА
53	167.II,2371,346	15.12.2022	157,9,1407, 2461	Ямбол	Болярово	Стефан Караджово	69208035851	6,580 дак	6	НИВА
54	169.II,2399,348	16.12.2022	158,9,1408, 2464	Ямбол	Болярово	Стефан Караджово	69208035853	6,579 дак	6	НИВА
55	10.VII,12037,1114	20.12.2022	2536,11,X, 1455	Ямбол	Елхово	Мелница	47768011100	8,001 дак	6	НИВА
56	10.VII,12037,1114	20.12.2022	2536,11,X, 1455	Ямбол	Елхово	Мелница	47768011017	7,998 дак	7	НИВА
57	10.VII,12037,1114	20.12.2022	2536,11,X, 1455	Ямбол	Елхово	Мелница	47768011052	9,000 дак	7	НИВА
58	10.VII,12037,1114	20.12.2022	2536,11,X, 1455	Ямбол	Елхово	Мелница	47768014016	7,999 дак	7	НИВА
59	10.VII,12037,1114	20.12.2022	2536,11,X, 1455	Ямбол	Елхово	Мелница	47768014026	3,010 дак	7	НИВА
60	10.VII,12037,1114	20.12.2022	2536,11,X, 1455	Ямбол	Елхово	Мелница	47768015016	11,000 дак	7	НИВА
61	10.VII,12037,1114	20.12.2022	2536,11,X, 1455	Ямбол	Елхово	Мелница	47768015050	5,001 дак	7	НИВА
62	10.VII,12037,1114	20.12.2022	2536,11,X, 1455	Ямбол	Елхово	Мелница	47768025018	7,998 дак	5	НИВА
63	10.VII,12037,1114	20.12.2022	2536,11,X, 1455	Ямбол	Елхово	Мелница	47768025051	4,000 дак	5	НИВА
64	10.VII,12037,1114	20.12.2022	2536,11,X, 1455	Ямбол	Елхово	Мелница	47768026011	9,999 дак	5	НИВА
65	10.VII,12037,1114	20.12.2022	2536,11,X, 1455	Ямбол	Елхово	Мелница	47768027108	6,006 дак	6	НИВА
66	10.VII,12037,1114	20.12.2022	2536,11,X, 1455	Ямбол	Елхово	Мелница	47768027139	3,334 дак	8	НИВА
67	10.VII,12037,1114	20.12.2022	2536,11,X, 1455	Ямбол	Елхово	Мелница	47768027142	7,289 дак	9	НИВА
68	10.VII,12037,1114	20.12.2022	2536,11,X, 1455	Ямбол	Елхово	Мелница	47768027143	7,125 дак	9	НИВА
69	10.VII,12037,1114	20.12.2022	2536,11,X, 1455	Ямбол	Елхово	Мелница	47768028123	8,000 дак	6	НИВА
70	10.VII,12037,1114	20.12.2022	2536,11,X, 1455	Ямбол	Елхово	Мелница	47768028004	6,122 дак	9	НИВА

71	10.VII,12037,1114	20.12.2022	2536,11,X, 1455	Ямбол	Елхово	Мелница	47768028067	8,002 Ака	6	НИВА
72	10.VII,12037,1114	20.12.2022	2536,11,X, 1455	Ямбол	Елхово	Мелница	47768028091	10,798 Ака	6	НИВА
73	10.VII,12037,1114	20.12.2022	2536,11,X, 1455	Ямбол	Елхово	Мелница	47768029090	19,998 Ака	6	НИВА
74	10.VII,12037,1114	20.12.2022	2536,11,X, 1455	Ямбол	Елхово	Мелница	47768030118	5,999 Ака	5	НИВА
75	10.VII,12037,1114	20.12.2022	2536,11,X, 1455	Ямбол	Елхово	Мелница	47768038053	10,000 Ака	3	НИВА
76	10.VII,12037,1114	20.12.2022	2536,11,X, 1455	Ямбол	Елхово	Мелница	47768038071	5,000 Ака	6	НИВА
77	10.VII,12037,1114	20.12.2022	2536,11,X, 1455	Ямбол	Елхово	Мелница	47768038086	5,000 Ака	6	НИВА
78	10.VII,12037,1114	20.12.2022	2536,11,X, 1455	Ямбол	Елхово	Мелница	47768038091	5,500 Ака	4	НИВА
79	10.VII,12037,1114	20.12.2022	2536,11,X, 1455	Ямбол	Елхово	Мелница	47768038092	5,500 Ака	4	НИВА
80	10.VII,12037,1114	20.12.2022	2536,11,X, 1455	Ямбол	Елхово	Мелница	47768041004	20,447 Ака	6	НИВА
81	10.VII,12037,1114	20.12.2022	2536,11,X, 1455	Ямбол	Елхово	Мелница	47768041062	14,999 Ака	6	НИВА
82	10.VII,12037,1114	20.12.2022	2536,11,X, 1455	Ямбол	Елхово	Мелница	47768041099	38,596 Ака	6	НИВА
								871,622 Ака		

1. Предмет на заданието

Извършване пазарна оценка на недвижими имоти, представляващи ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - 82 бр.

2. Възложител

"РИЪЛ БУЛЛЕНД" АД

3. Ползвател

"РИЪЛ БУЛЛЕНД" АД

Оценката може да бъде използвана и пред трета страна.

4. Изпълнител

Колектив от „Консултантска къща Амрита“ ООД, Булстат 130565483, данъчен адрес и адрес на управление - София 1407, ул. „Хенрик Ибсен“ № 15.

инж. Виолета Андреева

Сертификат № 100100989 – за оценка на недвижими имоти;

Сертификат № 810100134 – за оценка на земеделски земи и трайни насаждения;

инж. М. Карастоянова

Сертификат № 100100986 – за оценка на недвижими имоти;

Сертификат № 810100135 – за оценка на земеделски земи и трайни насаждения;

5. Цел на оценката

Определяне на пазарната на стойност на имотите.

6. Стандарт и база на стойността

В оценителския доклад се съблюдават изискванията на международните стандарти за финансова отчетност (МСФО 13) и международни счетоводни стандарти (МСС 40). Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката, са подчинени на изискването тя да отговаря на база за справедлива стойност в съответствие със споменатите по-горе международни стандарти – цената, която би била получена при продажба на даден актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Справедливата стойност се оценява като най-вероятната цена, която нормално може да се получи на пазара към датата на баланса в съответствие с определението за справедлива стойност. Това е най-добрата цена, която нормално може да бъде получена от продавача, и най-изгодната цена, която нормално може да бъде постигната от купувача. Тази приблизителна оценка изрично изключва приблизително определена цена, завишена или намалена от специални условия или обстоятелства като нетипично финансиране, споразумения за продажба с обратен лизинг, специални насрещни престации или концесии, отпускани от някой, свързан с продажбата.

7. Използвани подходи и методи на оценка

- Пазарен подход – метод на сравнителните продажби
- Приходен подход – метод на поземлената рента

8. Дата на оценка

02.1.2024 г.

9. Ограничаващи условия и допускания

Оценката на обекта представлява становище на оценителя във формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан, относно стойността на обекта за конкретна цел, упомената по-горе, към датата на оценка и в условията на конкретен пазар. Становището на оценителя не е задължително за възложителя.

Използваните данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Тълкуването на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка. Всички факти и обстоятелства, намерили място в доклада, са валидни само към датата на оценка. Оценителят не носи отговорност, в случай, че по имота са настъпили обстоятелства, които не са му известни.

Оценителите, заедно и поотделно, декларираме и заверяваме с подписите си, че:

- Не съм свързано лице с възложителя на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс
- Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс
- Нито аз нито свързано с мен лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс имаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката
- Нямам задължения към собственика или възложителя на оценката

Ползвани документи и друга информация

- Нотариални актове: по опис
- Български, Международни и Европейски стандарти за оценяване

1. Правно състояние на обекта на оценката

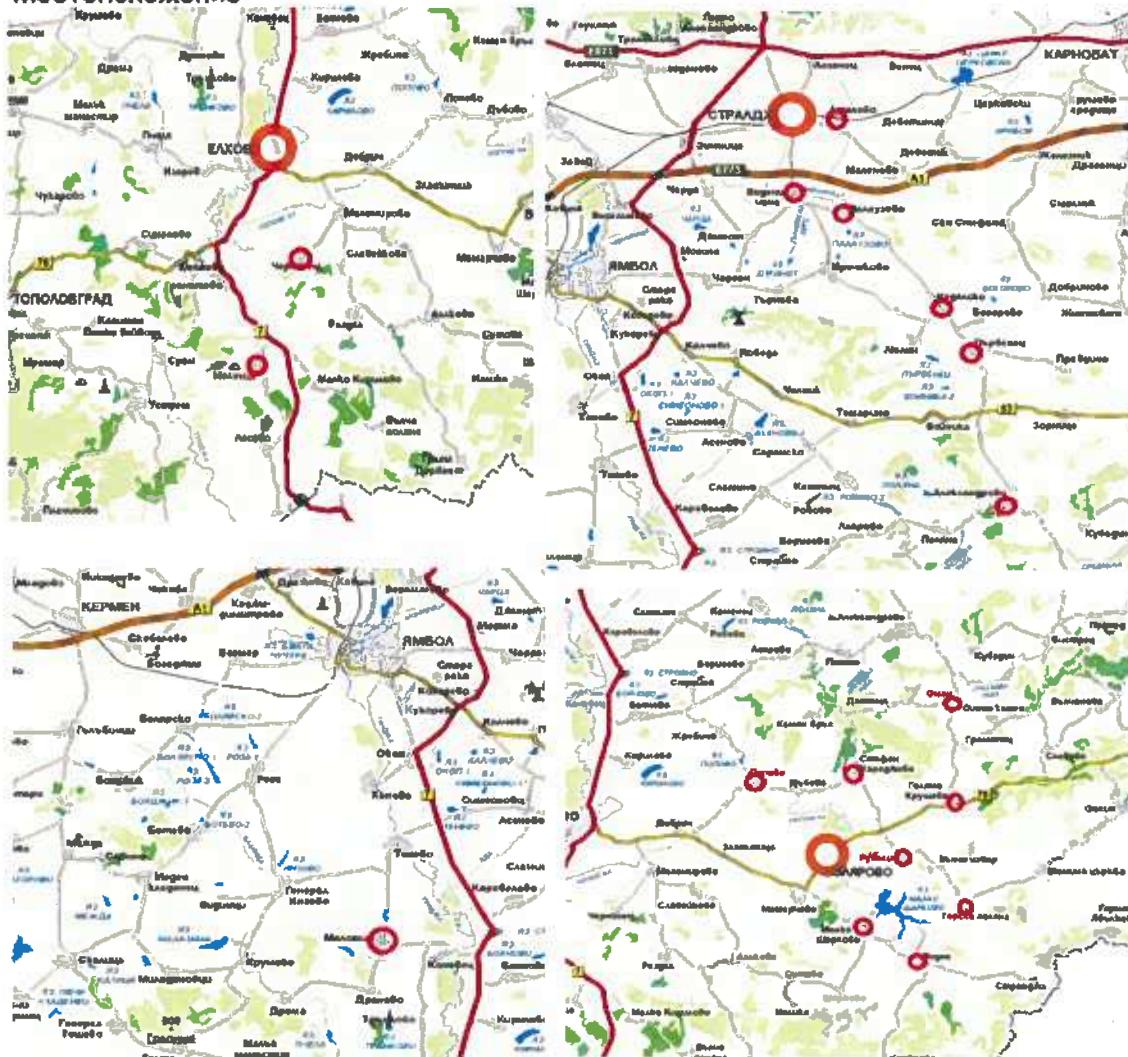
Съгласно предоставените документи за собственост, подробно описани в приложената Таблица № 1, обектите представляват:

Земеделски земи 82 броя с начин на трайно ползване – ниви, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 и 10 категория на земята при неполивни условия, с обща площ от 871,622 дка в землищата на общ. Елхово - 280,619 дка, общ. Стралджа - 172,807 дка, общ. Болярово - 414,197 дка и общ. Тунджа - 3,999 дка.

Не е установена разлика между действителното състояние на обекта и параметрите в предоставените документи.

2. Външни фактори, определящи стойността

Местоположение



Оценяваните имоти, представляващи земеделски земи, са разположени в общ. Елхово, общ. Стралджа, общ. Болярово и общ. Тунджа, обл. Ямбол.

Екология

В района на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата.

3. Заключение

Предлагането на имоти в районите на оценяваните имоти с аналогични характеристики е ограничено. Цените на земеделските земи следват общата тенденция на бързо покачване.

Поземлените имоти нямат очертани реални граници маркирани с ограда, не са застроени и са с обща площ от 871,622 дка. Достъпът до имотите е по обслужващи полски пътища без трайна настилка.

Оценяваните имоти са земеделски земи 82 броя с начин на трайно ползване – ниви, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 и 10 категория на земята при неполивни условия, с обща площ от 871,622 дка в землищата на общ. Елхово - 280,619 дка, общ. Страджа - 172,807 дка, общ. Болярово - 414,197 дка и общ. Тунджа - 3,999 дка.

Близостта до областните центрове, доброто местоположение, плодородните почви и подходящият климат са фактори, благоприятстващи развиването на селскостопанска дейност в районите на имотите.

Определяне пазарната стойност на имота

1. Пазарен подход

Пазарният подход дава индикация за стойност, като оценяваният актив се сравнява с идентични или аналогични (сходни) активи, за които е налична ценова информация. Когато сравняваната пазарна информация не се отнася до еднакви или по същество еднакви активи, оценителят извършва сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравняваните активи и оценявания актив. Често е необходимо да се направят корекции на базата на този сравнителен анализ. Оценителят документира причините за тези корекции и как са били определени количествено.

Метод на сравнителните сделки (продажби)

Методът на сравнителните сделки използва информация за сделки с активи, които са идентични или аналогични на оценявания актив, за да се стигне до индикация за стойност. Ако сключените наскоро сделки са малък брой, оценителят може да разгледа цените на идентични или аналогични активи, които са котираны или оферирани за продажба.

Основните стъпки при метода на сравнителните сделки са:

1. определяне на единиците за сравнение, които се използват от участниците на съответния пазар
2. идентифициране на подходящи сравними сделки и изчисляване на ключовите оценъчни показатели за тези сделки. В случай, че липсва информация за сходни сделки, оценителят може да използва оферти за продажба, достъпни от агенции за недвижими имоти и приложени към доклада.
3. извършване на последователен сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравнимите активи и оценявания актив
4. извършване на необходимите корекции, според случая, на оценъчните показатели, за да се отчетат разликите между сравняваните активи и оценявания актив.
5. прилагане на коригираните оценъчни показатели към оценявания актив, и
6. ако са били използвани множество оценъчни показатели – съчетаване на индикациите за стойност.

2. Приходен подход

Приходният подход дава индикация за стойност чрез преобразуване на бъдещите парични потоци в една единствена настояща стойност. При приходния подход стойността на един актив се определя чрез съпоставяне със стойността на приходите, паричните потоци или стойността на икономии от разходи, генерирани от актива.

Основна база за приходния подход е очакването на инвеститорите за получаване на възвръщаемост от инвестициите им, която би трябвало да отразява възприеманото ниво на риска от инвестициите.

Метод на поземлената рента

Арендната вноска за земеделските земи е изчислена като процент от стойността на земята.

$$A_v = K \times C_z$$

където:

A_v – арендна вноска

K – анюитетен фактор за вечна рента, при безкраен период от време $A_{FHC}=1$ /нормата на възвръщаемост

C_z – цена на земята

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

Метод на сравнителните продажби

Обект: ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - 82 бр.

Адрес: Землища от общ. Елхово, общ. Стралджа, общ. Болярско, общ. Тунджа, обл. Ямбол

община Елхово

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	зем.земля	зем.земля	зем.земля	зем.земля
Източник на информацията		http://www.zemi.bg/adv-search.php	http://www.zemi.bg/adv-search.php	https://www.imot.bg/pca/impot.cai?act=5&adv=1&1695373120886458&link=a4cpi&l=1
продажна цена		27 716 лв.	76 250 лв.	28 500 лв.
цена (€/м2)		1 800 лв./дка	2 500 лв./дка	2 500 лв./дка
начин на продажба		оферта	оферта	оферта
		-5%	-5%	-5%
площ на ПИ	280,619 дка 30 бр.	15,398 дка	30,500 дка	11,400 дка
		0%	0%	0%
местоположение	с.Чернозем, с.Мелница	общ.Елхово, с.Раздел	общ.Болярско, с.Стефан Караджово	общ.Тунджа, с.Хаджидимитрово
		0%	0%	-5%
статут	зем.земи нива	зем.земля-нива	зем.земля	зем.земля-нива
		0%	0%	0%
категория на земята	3, 4, 5, 6, 7, 8, 9	5	4	5
		0%	0%	0%
Локална инфраструктура	път	път	път	път
		0%	0%	0%
Обремененост сервитути	не	не	не	не
		0%	0%	0%
общо изравнение		-5%	-5%	-10%
Приравнена цена	2 112 лв./дка	1 710 лв./дка	2 375 лв./дка	2 250 лв./дка

Сравнителна стойност на поземлен имот

592 574 лв.

Метод на сравнителните продажби

Обект: ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - 82 бр.

Адрес: Землища от общ. Елхово, общ. Стралджа, общ. Болярско, общ. Тунджа, обл. Ямбал

община Стралджа

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	зем.земя	зем.земя	зем.земя	зем.земя
Източник на информацията		https://www.imol.bg/pocai/imol.cgi?act=5&adv=15156831155519518&slink=a4cmpr&f1=1	http://www.zemi.bg/adv-search.php	https://www.imol.bg/pocai/imol.cgi?act=5&adv=15169192882129163&slink=a4coob&f1=1
продажна цена		124 000 лв.	76 250 лв.	75 000 лв.
цена (€/м2)		2 067 лв./дка	2 500 лв./дка	2 517 лв./дка
начин на продажба		оферта -5%	оферта -5%	оферта -5%
площ на ПИ	172,807 дка 11 бр.	60,000 дка -5%	30,500 дка -3%	29,800 дка -3%
местоположение	с.Първенец, с.Атолово, с.Воденичане, с.Недялско, с.Палаузово, с.Александрово	общ.Стралджа, гр.Стралджа 0%	общ.Болярско, с.Стефан Караджово 0%	общ.Тунджа, с.Генерал Тошево 0%
статут	зем.земи нива	зем.земя-нива 0%	зем.земя-нива 0%	зем.земя-нива 0%
категория на земята	3, 4, 5, 6, 7, 10	6 0%	4 0%	5 0%
Локална инфраструктура	път	път 0%	път 0%	път 0%
Обремененост сервитути	не	не 0%	не 0%	не 0%
общо изравнение		-10%	-8%	-8%
Приравнена цена	2 158 лв./дка	1 860 лв./дка	2 300 лв./дка	2 315 лв./дка

Сравнителна стойност на поземлен имот

373 000 лв.

Метод на сравнителните продажби

Обект: ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - 82 бр.

Адрес: Землища от общ. Елхово, общ. Стралджа, общ. Болярово, общ. Тунджа, обл. Ямбол

община Болярово

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	зем.земя	зем.земя	зем.земя	зем.земя
Източник на информацията		http://www.zemi.bg/adv-search.php	https://www.imot.bg/ocq/lot.cgi?act=5&qdv=1&156831155519518&slink=a4cmpr&f1=1	https://www.imot.bg/ocq/lot.cgi?act=5&qdv=1&169192882129163&slink=a4coob&f1=1
продажна цена		76 250 лв.	124 000 лв.	75 000 лв.
цена (€/м2)		2 500 лв./дка	2 067 лв./дка	2 517 лв./дка
начин на продажба		оферта -5%	оферта -5%	оферта -5%
площ на ПИ	414,197 дка 40 бр.	30,500 дка 0%	60,000 дка -5%	29,800 дка 0%
местоположение	с.Попово, с.Малко Шарково, с.Голямо Крушево, с.Стефан Караджово, с.Воден, с.Оман, с.Гарска поляна, с.Ружица	общ.Болярово, с.Стефан Караджово 0%	общ.Стралджа, гр.Стралджа 0%	общ.Тунджа, с.Генерал Тошево -5%
статут	зем.земи нива	зем.земя-нива 0%	зем.земя-нива 0%	зем.земя-нива 0%
категория на земята	3, 4, 5, 6, 7, 8, 9	4 0%	6 0%	5 0%
Локална инфраструктура	път	път 0%	път 0%	път 0%
Обремененост сервитути	не	не 0%	не 0%	не 0%
общо изравнение		-5%	-10%	-10%
Приравнена цена	2 167 лв./дка	2 375 лв./дка	1 860 лв./дка	2 265 лв./дка

Сравнителна стойност на поземлен имот

897 441 лв.

Метод на сравнителните продажби

Обект: ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - 82 бр.

Адрес: Землища от общ. Елхово, общ. Стралджа, общ. Болярско, общ. Тунджа, обл. Ямбол

община Тунджа

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	зем.земя	зем.земя	зем.земя	зем.земя
Източник на информацията		https://www.imol.bg/ocgi/lot.cgi?act=5&adv=1s169192882129163&slink=a4coob&f1=1	https://www.imol.bg/ocgi/lot.cgi?act=5&adv=1s169537312088645&slink=a4crpi&f1=1	http://www.zemi.bg/adv-search.php
продажна цена		75 000 лв.	28 500 лв.	40 485 лв.
цена (€/м2)		2 517 лв./дка	2 500 лв./дка	2 699 лв./дка
начин на продажба		оферта -5%	оферта -5%	оферта -5%
площ на ПИ	3,999 дка 1 бр.	29,800 дка -5%	11,400 дка -3%	15,000 дка -3%
местоположение	с.Маломир	общ.Тунджа, с.Генерал Тошево 0%	общ.Тунджа, с.Хаджидимитрово -3%	общ.Тунджа, с.Маломир 0%
статут	зем.земи нива	зем.земя-нива 0%	зем.земя-нива 0%	зем.земя-нива 0%
категория на земята	4	5 0%	5 0%	4 0%
Локална инфраструктура	път	път 0%	път 0%	път 0%
Обремененост сервитути	не	не 0%	не 0%	не 0%
общо изравнение		-10%	-11%	-8%
Приравнена цена	2 324 лв./дка	2 265 лв./дка	2 225 лв./дка	2 483 лв./дка

Сравнителна стойност на поземлен имот

9 295 лв.

Метод на поземлената рента

Обект: ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - 82 бр.

Адрес: Землища от общ. Елхово, общ. Стралджа, общ. Болярско, общ. Тунажа, обл. Ямбол

община Елхово

параметри	показател
годишна рента за 1 дка земя	47,00 лв./дка
Площ на имотите	280,619 дка
Норма на капитализация	4,00%
Стойност на имотите/лв/	329 727 лв.
Арендна вноска за оценяваните поземлени имоти	329 727 лв.

община Стралджа

параметри	показател
годишна рента за 1 дка земя	62,00 лв./дка
Площ на имотите	172,807 дка
Норма на капитализация	4,00%
Стойност на имотите/лв/	267 851 лв.
Арендна вноска за оценяваните поземлени имоти	267 851 лв.

община Болярско

параметри	показател
годишна рента за 1 дка земя	36,00 лв./дка
Площ на имотите	414,197 дка
Норма на капитализация	4,00%
Стойност на имотите/лв/	372 777 лв.
Арендна вноска за оценяваните поземлени имоти	372 777 лв.

община Тунажа

параметри	показател
годишна рента за 1 дка земя	63,00 лв./дка
Площ на имотите	3,999 дка
Норма на капитализация	4,00%
Стойност на имотите/лв/	6 298 лв.
Арендна вноска за оценяваните поземлени имоти	6 298 лв.

Обща арендна вноска за оценяваните поземлени имоти	976 654 лв.
---	--------------------

Обобщение на резултатите

Обект: ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ - 82 бр.

Адрес: Землища от общ. Елхово, общ. Страджа, общ. Болярско, общ. Тунджа, обл. Ямбол

Резултатите от оценката са следните:

община Елхово

Метод	стойности	Тежест
Метод на Сравнителните продажби	592 574 лв.	80%
Метод на Поземлената рента	329 727 лв.	20%
Изчислена пазарна стойност	540 004 лв.	
Изчислена пазарна стойност на дека	1 924,33 лв./дека	

община Страджа

Метод	стойности	Тежест
Метод на Сравнителните продажби	373 000 лв.	80%
Метод на Поземлената рента	267 851 лв.	20%
Изчислена пазарна стойност	351 970 лв.	
Изчислена пазарна стойност на дека	2 036,78 лв./дека	

община Болярско

Метод	стойности	Тежест
Метод на Сравнителните продажби	897 441 лв.	80%
Метод на Поземлената рента	372 777 лв.	20%
Изчислена пазарна стойност	792 508 лв.	
Изчислена пазарна стойност на дека	1 913,36 лв./дека	

община Тунджа

Метод	стойности	Тежест
Метод на Сравнителните продажби	9 295 лв.	80%
Метод на Поземлената рента	6 298 лв.	20%
Изчислена пазарна стойност	8 696 лв.	
Изчислена средна пазарна стойност	2 174,51 лв./дека	

Справедлива стойност (Евро)

865 709 €

Справедлива стойност (лв.)

1 693 179 лв.

ДЕКЛАРАЦИЯ

По т.1.3 на Раздел 1 от Приложение 1 на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980

Долуподписаните ВIOЛЕТА ИСТИЛИЯНОВА АНДРЕЕВА и МАГДАЛИНА ЧАНКОВА КАРАСТОЯНОВА, в качеството ни на оценители от Консултантска къща Амрита ООД, фирма за оценка на недвижими имоти, ЕИК 130565483, със седалище и адрес на управление гр. София 1407, ул. Хенрик Ибсен 15, в качеството ни на оценители, извършили оценка на недвижими имоти, собственост на „Риъл Булленд“ АД

ДЕКЛАРИРАМЕ, че

Предоставената в Проспекта за първично предлагане на ценни книжа от „Риъл Булленд“ АД информация относно извършените от нас оценки на недвижими имоти, собственост на „Риъл Булленд“ АД отразяват вярно и точно извършената оценка, и че в предоставената в Проспекта съкратена информация от нашия оценителски доклад не отсъства съществена информация, която би могла да повлияе на правилното интерпретиране на резултатите от нашите оценителски доклади от трета страна.

С настоящето декларираме изричното си съгласие за оповестяване пред трети страни на информация, съдържаща се в изготвения от нас за „Риъл Булленд“ АД оценителски доклад, и по-специално оповестената в Проспекта за първично предлагане на ценни книжа от „Риъл Булленд“ АД информация, и одобряваме частта от Проспекта, съдържаща данни от извършената от нас оценка.

Декларираме, че нито ние, нито фирмата за оценка на недвижими имоти, в която работим, имаме значителен икономически интерес, свързан с емитента.

София, 31.12.2023 г.

Декларатор:

ВIOЛЕТА ИСТИЛИЯНОВА АНДРЕЕВА

Декларатор:

МАГДАЛИНА ЧАНКОВА КАРАСТОЯНОВА

Общи данни

Оценка №	-	IND2301153
Вид на оценка	-	актуализация
Възложител	-	Риъл Буленд АД
Изпълнител	-	„Консултантска къща АМРИТА“ ООД
Дата на доклада	-	28.12.2023 г.
Дата на оценката	-	31.12.2023г.
Документ за собственост	-	нот.акт за покупко-продажба на недвижим имот № 62, том III, рег. № 6446, дело № 406 от 2019г.
Скица	-	схема № 15-532048-14.06.2019г.
Обект на оценка	-	МАГАЗИН
Адрес	-	гр. Варна, к.к. Златни пясъци, ПИ 10135.513.174, апартamentен хотел "Сирена апартмънтс", сграда D, етаж -2, магазин № 10
Кадастрален идентификатор	-	СОС 10135.513.174.9.26
Година на изграждане/реконструкция	-	2010 г.
Вид на конструкцията	-	стоманобетон - монолитно
Степен на завършеност	-	в експлоатация 100%
Довършителни работи, състояние	-	стандартно
Застроена площ	-	50.66 кв.м
Ид.части от общите части на сградата	-	13.08 кв.м 0.6774%
Разгъната застроена площ (РЗП)	-	63.74 кв.м
Право на строеж	-	9.04 кв.м

Резултати от оценката	Стойност	Тежест
Метод на капитализиране на дохода -	266,175 €	100%
Метод на възстановителната стойност -	56,335 €	0%
Справедлива стойност (Евро) -	266,200 €	4,176 €/кв.м
Справедлива стойност (лв.) -	520,600 лв.	8,168 лв./кв.м

Изготвил оценката:

Проверил:

.....
инж. Бианка Левентинова

.....
инж. М. Карастоянова