

# ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АД СИЦ гр. ПЛОВДИВ

ЗА 2019 год.

Настоящият Доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводство и Националните счетоводни стандарти.

Във връзка с приключване на 2019 год. предоставяме на вниманието Ви информация за финансовото и икономическо състояние на дружеството към 31.12.2019 год.

Финансовият отчет беше изготвен към 31.12.2019 год. и приключва на печалба от дейността в размер на 3 630 440,28 лв. През периода е правена последваща оценка на ДМА.

## 1. Информация за дружеството:

„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ („Дружеството“) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона.

„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ е учредено на 18 октомври 2006 г. и е вписана в Регистър на търговските дружества към Софийски градски съд, Фирмено отделение, на 31 октомври 2006 г.

„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 13.02.2008 г. с ЕИК 175165209.

В изпълнение на изискванията на чл. 110, ал.6 от ЗППЦК и съгласно указанията на КФН на 08.03.2013 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията беше отбелязано обстоятелството, че „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ е публично дружество по смисъла на ЗППЦК.

На 13 февруари 2019 г. 100% от акциите на дружеството са изкупени от Родна земя холдинг АД чрез сделка на БФБ с вальор 15.02.2019 г.

През м. Май 2019 г. 300 бр от акциите, представящи 0,02% са закупени от Съгласие инс брокер ЕООД.

Съгласно Устава на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ, Дружеството е учредено за неограничен срок. Капиталът на дружеството е в размер на 1 300 000 лева, разпределен в 1 300 000 бр. акции. Основното акционерно участие към 13.12.2019 година са както следва:

	Брой акции	% от записания капитал
<b>1. Юридически лица</b>	<b>1 300 000</b>	<b>100</b>
<b>О Б Щ О</b>	<b>1 300 000</b>	<b>100</b>

През Декември 2019 год. Пълдин Пропъртис Инвест АД СИЦ удължава с 60 дни или до 21.02.2020 г срока на подписката за публично предлагане на 18 000 000 броя обикновени, поименни, безпалични, свободнопрехвърляеми акции с емисионна стойност 2 лв всяка.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите. Членове на Съвета на директорите са следните лица:

- Светослав Янев – Председател на Съвета на директорите;
- Бисер Лозев – Изпълнителен член (Изпълнителен директор) на Съвета на директорите;
- Методи Митев – независим член на Съвета на директорите;

През първо тримесечие на 2019 г. Дружеството е получило уведомления по чл. 233, ал. 5 от Търговския закон от Надя Стефанова Събева и Борислав Георгиев Георгиев, с които изразяват желанието си да бъдат освободени като членове на Съвета на директорите на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АД СИЦ поради лични причини.

„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АД СИЦ се представлява от Изпълнителния директор Бисер Лоцев и Председателя на СД – Светослав Янев. Съветът на директорите не е упълномощил прокурист или друг търговски управител.

През разглеждания период няма сключени договори между дружеството и членовете на Съвета на директорите и свързаните с тях лица, които са извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

## 2. Преглед на дейността:

Основната дейност на дружеството според устава му е: Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона.

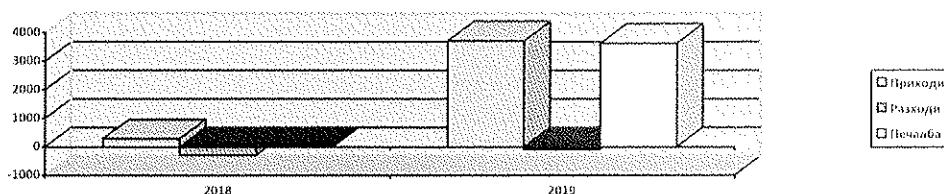
Дейността се осъществява в гр. София 1113, ул. Ф. Ж. Кюри, № 20

Средно списъчния състав на персонала към 31.12.2019 година е 6 бр. (1 бр. за 2018 г.)

## 3. Резултати от дейността:

Резултатите от дейността на Дружеството за 2019 год. е печалба преди облагане с корпоративен данък 3 588 430,94 лева.

Показатели	Към 31.12.2019 год. в хиля.лв.	Към 31.12.2018 г. в хиля.лв.
Общо приходи	3718	284
Общо разходи	(88)	(288)
Брутна печалба/загуба	3630	(4)
Счетоводна печалба/загуба	3630	(4)

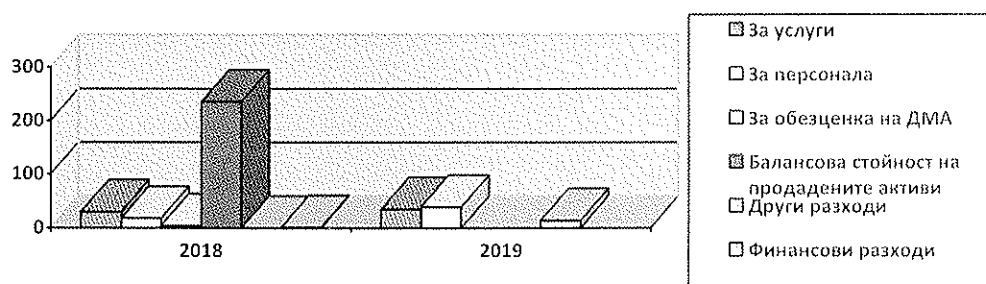


Приходите от дейността са както следва:

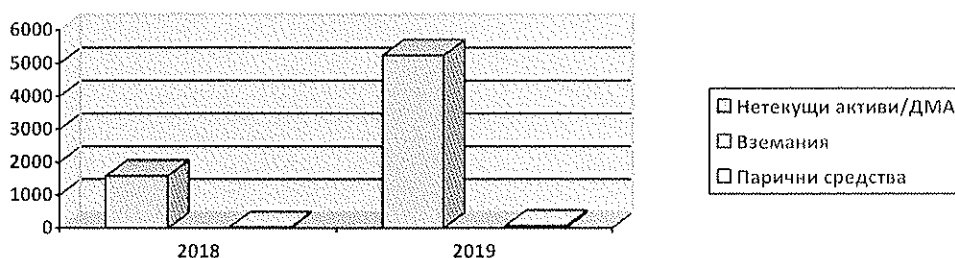
Приходи	Към 31.12.2019 год. в хил.лв.	Към 31.12.2018 год. в хил.лв.
От продажба на ДМА и наеми	56	251
Приходи от последващи оценки на ДМА	3662	
Други приходи		33
<b>Общо:</b>	<b>3718</b>	<b>284</b>

Разходите за дейността са както следва:

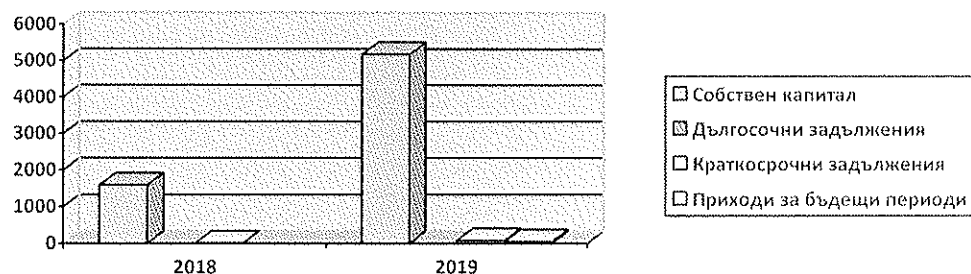
Разходи	Към 31.12.2019 год. в хил.лв.	Към 31.12.2018 год. в хил.лв.
За външни услуги	35	30
За обезценка на ДМА		4
За възнаграждения и осигуровки	39	18
Балансова стойност на продадените активи		235
За други разходи	14	-
Финансови разходи		1
<b>Общо:</b>	<b>88</b>	<b>288</b>



Активите на баланса включват следните позиции:

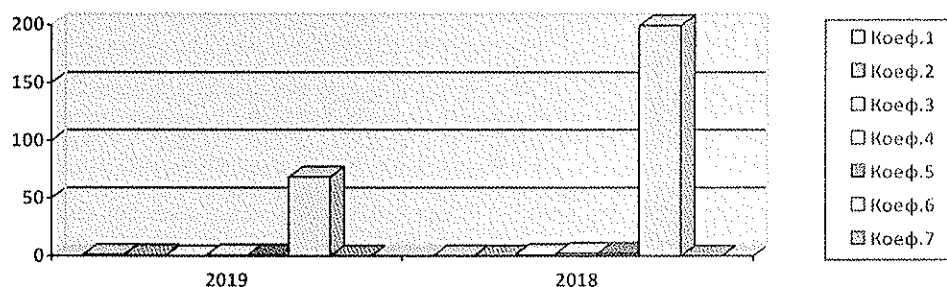


Пасивите на баланса включват следните позиции:



### Финансови показатели от дейността на Дружеството

	2019 г.	2018 г.
1. Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	= 0,98	0,12
2. Коефициент на рентабилност на собствения капитал	= 0,70	0,02
3. Ефективност на приходите от дейността	= 0,02	0,89
4. Коефициент на обща ликвидност	= 0,87	2,50
5. Коефициент на бърза ликвидност	= 0,87	2,50
6. Коефициент на финансова автономност	= 68,29	199,25
7. Коефициент на задлъжнялост	= 0,01	0,01



**4. Информация за важни събития от началото на финансовата година, настъпили през 2019 г. Влиянието им върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството.**

4.1 Дейност на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ през 2019 г.

През 2019 г. в законово определените срокове Дружеството представи на надзорните органи и обществеността документите относно годишното приключване на 2018 г., включително годишния финансов отчет за 2018 г., одитиран и заверен от избрания от ОСА одитор, годишния доклад за дейността на Дружеството, изготвен от Съвета на директорите, както и останалите документи и приложения към тях, изисквани от закона.

В изпълнение на изискването на чл. 12, ал. 1 от Наредба № 48 от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията, издадена от Комисията за финансов надзор, обн. ДВ. бр. 32 от 2 април 2013 г. („Наредба № 48“), към Годишния финансов отчет на дружеството беше представен Доклад за начина, по който „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ прилага Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за

2018 г. В съответствие с изискванията относно годишните финансови отчети съгласно чл. 100н, ал. 7, т. 1 от ЗППЦК, Дружеството представи декларация за добро корпоративно управление към годишния доклад за дейността на Съвета на директорите.

През 2019 г. Марин Иванов Маринов, акционер, притежаващ 98 % от гласовете в Общото събрание, и Надя Стефанова Събева, акционер, притежаващ 2 % от гласовете в Общото събрание, прехвърлиха цялото си акционерно участие в Дружеството, за което надлежно бе разкрита информация.

В резултат на придобиване на акциите на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АД СИЦ, считано от 13.02.2019 г. „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД притежава 99,98 % от гласовете в Общото събрание и от капитала на Дружеството. През м. Май 2019 г. 0,02% от акциите (300 бр) са закупени от Съгласие инс брокер ЕООД.

С оглед дейността на Дружеството през 2019 г. беше отбелязана текуща печалба в размер на 3 588 430,94 лв.

4.2 Основни рискове и несигурности, пред които е изправено „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АД СИЦ през финансовата година.

Стопанският риск е негативното отклонение на субективно предвидените резултати от действителното положение на нещата във времето и пространството. Рисковата ситуация е обстановката, която се създава при наличието (респективно отсъствието) и взаимодействието на комплекс от разнообразни вътрешни и външни обстоятелства, в която се разполагат елементите на предприятието и се осъществява неговия бизнес.

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството са рискове, типични за сектора, в който то действа (недвижимите имоти), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

**Политически риск:** членството на България в Европейския съюз и НАТО, синхронизирането на българското законодателство с това на ЕС и поемането от страна на българското Правителство на редица международни ангажменти свежда този риск до минимални равнища.

**Валутен риск:** Свързан с промяната на валутните курсове. Въведения валутен борд в България и еврото като единна валута на ЕС минимизира влиянието на този риск. Почти всички операции и сделки на дружеството са в деноминирани български лева и /или в евро.

**Данъчен риск:** През последните години се отчита тенденция за намаляване на данъчните ставки. С приемането на България в ЕС започна процес на хармонизация на данъчното й законодателство с това на другите държави – членки, които имат относително по-ниски данъчни ставки и по-прости и ясни административни процедури за плащане на данъците.

**Ликвиден риск:** В хода на обичайната си дейност дружеството осъществява редица управленски и инвестиционни решения, които не винаги водят до очаквания положителен ефект и възвращаемост. Съществува риск инвестициите да не генерират очакваните парични потоци, като по този начин влошат ликвидността и финансовото състояние на дружеството.

**Инвестирането в акциите,** издадени от „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“, АД СИЦ, е свързано с редица рискове, които могат да окажат влияние върху тяхната стойност и доходност. Приходите, печалбата и стойността на акциите на дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти; икономическия климат в страната и други, измежду които са и:

**Рискове, свързани с неблагоприятни изменения на пазарните цени.** Основната част от активите на Дружеството ще бъде инвестирана в недвижими имоти. Поради това, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително размера на наемите или арендата и други свързани услуги (застраховки, поддръжка, административни разходи и т.н.), ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

**Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.** Дружеството възнамерява да финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг под формата на кредити или облигационен заем. Това излага Дружеството на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи, да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденди.

**Рискове, свързани с дейността на обслужващи дружества.** Дружеството е задължено по закон да възложи управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, извършване на строежи и подобрения, събирането на наеми, поддържането и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност, на едно или повече обслужващи дружества. В тази връзка изпълнението на даговорните задължения от страна на обслужващите дружества ще оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството.

**Ценови риск.** Пазарната стойност на акциите на дружеството след регистрацията им на неофициалния пазар на БФБ се определя на базата на търсенето и предлагането и цената на акциите ще се влияе както от икономическите и финансовите резултати на дружеството и другата публично оповестена информация, така и от общите фактори, оказващи влияние върху капиталовия пазар в страната. В резултат на това, Дружеството не може да гарантира постигането или поддържането на определена цена на неговите акции.

Подробна информация за рисковете, на които е изложено дружеството се съдържа в проспекта за предлагане на ценни книжа, публикуван на страницата на КФН на интернет адрес [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg).

## **5. Информация за важните събития, настъпили след датата на съставяне на годишния финансов отчет**

Дванадесетмесечието на 2019 год. потвърди положителната насока за развитие на дейността, така както беше и през последното тримесечие на 2018 год. Нашите очаквания са за една добра година за дружеството ни. Нямаме индикации за проблеми в областта на дейността ни.

## **6. Стопански цели за 2020 год.**

Ръководството няма планове или намерения, които да предвиждат съществено ограничение на мащабите на дейността и или преобразуване в прогнозируемо бъдеще в период минимум до една година на дружеството.

В допълнение, потвърждаваме, че извършихме анализ и оценка на икономическата среда, в която се развива дейността на дружеството във връзка с финансовата криза и икономическия спад в стопанския живот на страната. Нямаме намерение за реструктуриране на дейността на дружеството. Планираме през 2020 г. Дружеството да запази обема и обхвата на дейността, доколкото е възможно в рамки, близки до одобрения бюджет.

## 7. Научноизследователска и развойна дейност:

Дружеството, не е в състояние самостоятелно да финансира фундаментални научно-изследователски проекти. На този етап не планира заделяне на ресурси за подобни дейности.

## 8. Управление

„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АД СИЦ се представлява от Изпълнителния директор Бисер Лоцев и Председателя на СД – Светослав Янев. Съветът на директорите не е упълномощил прокуриет или друг търговски управител.

## 9. Информация по чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон

Нашето дружество, което е АД не притежава, нито е закупило или продало по време на отчетния период акции или дялове на контролиращи дружества, нито чрез подставени лица или чрез доверени дружества.

Всички 100 % от акциите на дружеството, представляващи целия капитал в размер на 1 300 000 лв, разпределени в 1 300 000 бр. поименни акции с номинал 1 лв, са придобити от Родна земя холдинг АД през първо тримесечие на 2019 г., като размерът на капитала и вида на акциите, броят им и техният номинал не са изменяни.

През м. Май 2019 г. 0,02 %(300 бр) от акциите са закупени от Съгласие инс брокер ЕООД.

Към 31 декември 2019 г. акциите на дружеството са разпределени, както следва:

- Родна Земя Холдинг АД – 1171900 броя акции
- ДПФ „Съгласие“ – 127800 броя акции
- Съгласие инс брокер ЕООД – 300 броя акции

През разглеждания период няма сключени договори между дружеството и членовете на Съвета на директорите и свързаните с тях лица, които са извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството:

През 2019 год. членовете на Съвета на директорите не са сключвали договори с Дружеството, които излизат извън неговата обичайна дейност или се отклоняват съществено от пазарните условия.

Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от дружеството и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на дружеството или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения – възнаграждението на изп.директор и другите членова на СД е 27012,74 лв. нето;

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент – 27 хил. лв;

в) сума, дължима от дружеството или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения - няма.



## 10. Наличие на клонове на дружеството

Дружеството няма регистрирани клонове за осъществяване на дейността си.

## 11. Взаимоотношения с контролирани, свързани и контролиращи предприятия

### 11.1. Контролирани дружества

Нашето дружество няма квоти в капитала на други дружества.

### 11.2. Контролиращи дружества

Дружеството се контролира от Родна Земя Холдинг АД, което притежава 99,98 % от капитала.

## 13. Екология

Всички инвестиционни решения и реализацията на проектите в дружеството са съобразени с влиянието им върху околната среда, в съответствие с екологичното законодателство в България.

## 14. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и точна представа за неговото финансово състояние към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвяне на годишния финансов отчет към 31.12.2019 год. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовия отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното придобиване на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АД СИЦ има разработена и функционираща система за финансово управление и контрол, включваща политики и процедури с цел да се постигне разумна увереност, че целите на дружеството са постигнати чрез:

- ✓ съответствие със законодателството, вътрешните актове и договори;
- ✓ надеждност и всеобхватност на финансовата и оперативната информация;
- ✓ икономичност, ефективност и ефикасност на дейностите;
- ✓ опазване на активите и информацията.

Разработената система на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ гарантира правилното идентифициране на рисковете, свързани с дейността на дружеството и подпомага ефективното им управление, обезпечава адекватното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

Системата за разкриване на информация гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (съдружници, заинтересовани лица, общественост) и не позволява злоупотреби с вътрешна информация. Изп.директор на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ гарантира, че системата за разкриване на информация осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки.

„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ има утвърдени вътрешни правила за изготвяне на годишните и междинните отчети, реда за разкриване на информация и своевременното оповестяване на всяка съществена периодична и инцидентна информация относно дружеството, неговото управление, корпоративните му ръководства, оперативната му дейност, структура на собствеността.

София, 27 април 2020 г.

.....  
Изпълнителен директор – Бисер Лозев

.....  
Председател на СД – Светослав Янев