

**Междинен доклад за дейността**  
**на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ**  
**за периода 01.01.2019 г. – 30.06.2019 г.**

със съдържание съгласно  
чл. 100о, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 33 от Наредба № 2 на КФН

26 юли 2019 г.

## **I. Обща информация. Акционери и управление на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ**

### **1.1. Обща информация за дружеството**

„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ – с предишно наименование „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ („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 вписано 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.

Съгласно Устава на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ, Дружеството е учредено за неограничен срок.

### **1.2. Акционери и контрол.**

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.

„РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД е публично акционерно дружество, чиито акции се търгуват на регулиран пазар (Българска фондова борса) с борсов код BR2, с ISIN BG1100051983.

Към 30.06.2019 г., „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД притежава 1 299 700 акции от Дружеството, представляващи 99,98 % от регистрирания капитал.

### **1.3. Управление и представителство на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ.**

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.

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

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството.

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.

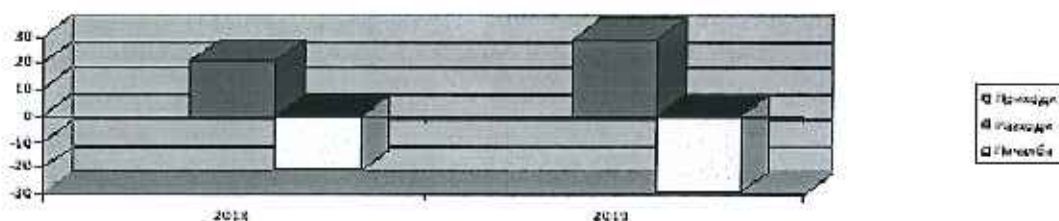
II. Информация за важни събития от началото на финансовата година, настъпили през първото шестмесечие на 2019 г. Влиянието им върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството през останалата част от финансовата година.

### 2.1 Дейността на „Пълдин ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АД СИЦ през първото шестмесечие на 2019 г.

Средно списъчния състав на персонала за първите шест месеца на 2019 година е 1 бр. (1 бр. за 2018 г.).

Резултатите от дейността на Дружеството за първите шест месеца на 2019 г. са отрицателни - отчетена е загуба преди облагане с корпоративен данък (28 660,92) лева.

Показатели	Към 30.06.2019 г. в хил. лв.	Към 30.06.2018 г. в хил. лв.
Общо приходи	-	-
Общо разходи	29	21
Брутна печалба/загуба	(29)	(21)
Счетоводна печалба/загуба	(29)	(21)

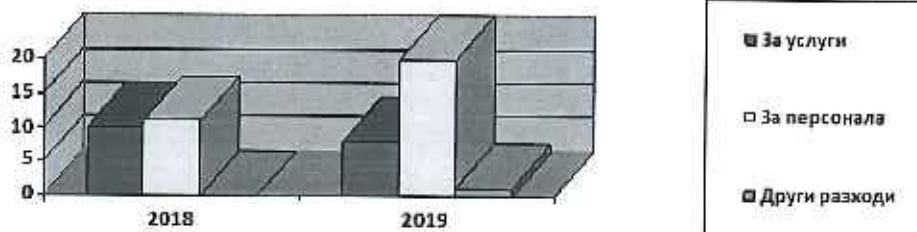


През първото шестмесечие не са отчетени приходи от дейността.

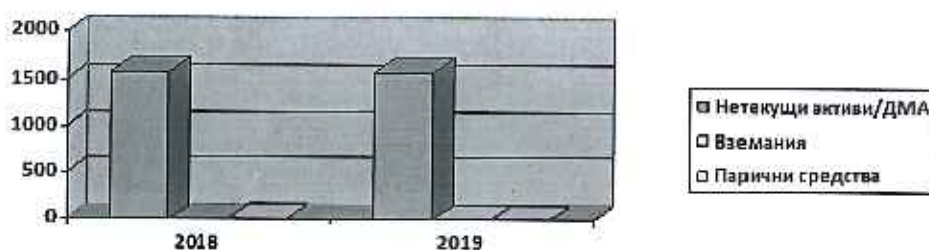
Разходите за дейността са както следва:

Разходи	Към 30.06.2019 г. в хил. лв.	Към 30.06.2018 г. в хил. лв.
За външни услуги	8	10
За възнаграждения и осигуровки	20	11

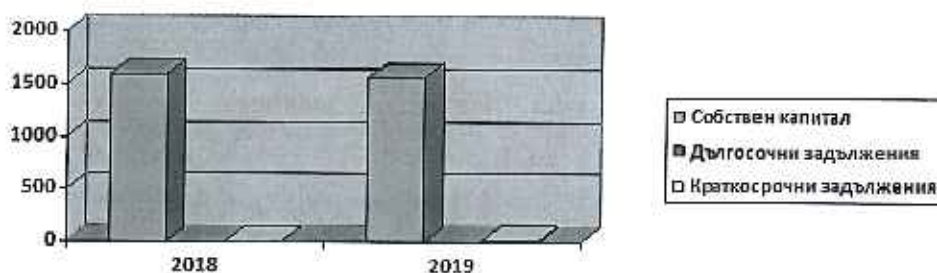
За други разходи	1	-
<b>Общо:</b>	<b>29</b>	<b>21</b>



Активите на баланса включват следните позиции:



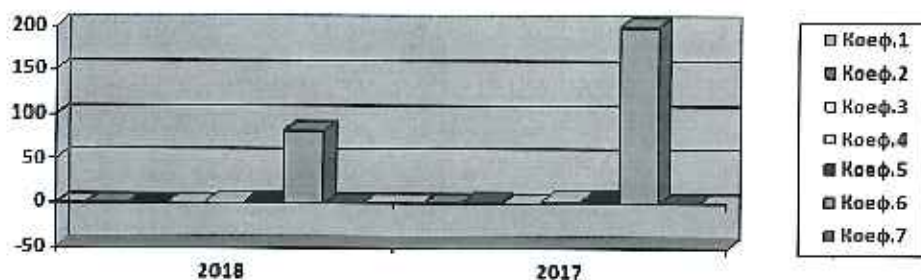
Пасивите на баланса включват следните позиции:



Финансови показатели от дейността на Дружеството:

	2019 г.	2018 г.
1. Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	-	-
2. Коефициент на рентабилност на собствения капитал	-0,02	0,02
3. Ефективност на приходите от дейността	-	-
4. Коефициент на обща ликвидност	0,11	2,50
5. Коефициент на бърза ликвидност	0,11	2,50

6. Коефициент на финансова автономност	82,37	199,25
7. Коефициент на задлъжнялост	0,01	0,01



През първото шестмесечие 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 Дружеството 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 разглежданото шестмесечие 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 Дружеството, считано от 13.02.2019 г. „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД притежава 100 % от гласовете в Общото събрание и от капитала.

През месец май 2019 г. 0,02 % от акциите (300 бр.) на Дружеството са закупени от „Съгласие Инс Брокер“ ЕООД.

През разглежданото шестмесечие беше прекратен договора с директора за връзка с инвеститорите Лиляна Николова, за което Дружеството надлежно разкри информация до обществеността.

На проведеното редовно годишно общо събрание на акционерите на 03.06.2019 г. бяха представени 100% от акциите от капитала. На ОСА бяха приети Докладът на управителните органи за дейността на Дружеството през 2018 г., Годишният доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2018 г., Докладът на избрания регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2018 г., Годишният финансов отчет на Дружеството за 2018 г., както и Отчетът на Директора за връзка с инвеститорите. Акционерите приеха решението отчетената печалба за 2018 г. в размер на 37 517, 75 лв. да

не бъде разпределяна и да бъде използвана за покриване на загубата от предходни години.

Членовете на Съвета на директорите - Надя Стефанова Събева, Марин Иванов Маринов и Борислав Георгиев Георгиев бяха освободени от длъжност и бяха освободени от отговорност за дейността им през 2018 г., а „НОВА ОДИТ БЪЛГАРИЯ“ ООД, рег. № 175, с ЕИК 205537593, представлявано от управителя Васил Кръстев Калайджиев, регистриран одитор, с диплом ИДЕС № 0409, бе избрано за одитор, който да провери и завери годишния финансов отчет на Дружеството за 2019 г.

В изпълнение на изискванията на Наредба № 48 на КФН ОСА прие изготвения от Съвета на директорите на дружеството доклад за изпълнението на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството.

На следващо място, ОСА прие решение за промяна на фирмата на Дружеството на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ, както и за промяна на седалището и адреса на управление на Дружеството в гр. София, район „Изгрев“, ул. „Фредерик Жолио Кюри“ № 20, ет. 10.

За нови членове на Съвета на директорите, на мястото на освободените, бяха избрани Бисер Лозков Лозев, Светослав Аспарухов Янев и Методи Виктор Митев.

ОСА прие решение за стартиране на процедура по увеличаване на капитала с 18 000 000 лв. чрез издаване на 18 000 000 нови акции.

С оглед приетите решения, ОСА прие изменения в Устава на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ.

Материалите от проведеното редовно годишно ОСА на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ за 2019 г. бяха представени на надзорните органи, на обществеността и на акционерите по реда и в сроковете, предвидени в закона.

През първото шестмесечие не са настъпили други важни събития, свързани с дейността на Дружеството.

## **2.2 Основни рискове и несигурности, пред които е изправено „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ през останалата част от финансовата година.**

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.

Инвестирането в акциите, издадени от „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ, 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.

**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.

**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 ангажименти 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“ АДСИЦ, 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 договорните 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 пазара 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).

**III. Информация за заверяване от одитор на финансовия отчет за първото шестмесечие на 2019 г.**

На междинния финансов отчет на Дружеството за първото шестмесечие на 2019 г. не е извършван преглед, респективно не е заверен от одитор.

**IV. Информация за сключените големи сделки със свързани лица по смисъла на приложимите счетоводни стандарти**

**4.1 Сделки между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период**

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

**4.2 Промени в сключените сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година**

През разглеждания период не е настъпило подобно събитие.

  
\_\_\_\_\_  
Бисер Лозев,  
Изпълнителен директор

  
\_\_\_\_\_  
Светослав Янев,  
Председател на Съвета на директорите