

# **ГОДИШЕН ДОКЛАД**

**НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА  
„ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ  
ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО  
ПРЕЗ 2018 ГОДИНА**

**18.03.2019 г.**

## **1. Обща информация за дружеството и дейността му през 2018 г.**

### **1.1. Дата на учредяване на дружеството и срок на съществуване**

„ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ 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 ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ е учредено на 18 октомври 2006 г. и е вписано в Търговския регистър към Софийски градски съд, Фирмено отделение, на 31 октомври 2006 г.

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

Съгласно Устава на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ, Дружеството е учредено за неограничен срок.

### **1.2. Данни за членовете на управителните и на контролните органи**

„ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ се управлява от Съвет на директорите по едностепенна система на управление. Към 31 декември 2018 г. Съветът на директорите е в състав:

- Марин Иванов Маринов - Председател на Съвета на директорите;
- Надя Стефанова Събева - Заместник-председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Борислав Георгиев Георгиев – независим член в Съвета на директорите.

„ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ се представлява от изпълнителния директор Надя Стефанова Събева. Съветът на директорите не е упълномощил прокурист или друг търговски управител.

### **1.3. Общ преглед на дейността на Дружеството през 2018 г.**

**1.3.1.** През първото шестмесечие и в законово определените срокове Дружеството представи на надзорните органи и обществеността документите относно годишното приключване на 2017 г., включително годишния финансов отчет за 2017 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 Лайън Груп“ АДСИЦ прилага Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за 2017 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.

**1.3.2.** На проведеното редовно годишно общо събрание на акционерите на „Пълдин Лайън Груп“ АДСИЦ на 27.06.2018 г. бяха представени 100 % от акциите от капитала. На ОСА бяха приети Докладът на управителните органи за дейността на Дружеството през 2017 г., Годишният доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2017 г., Докладът на избрания регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2017 г., Годишният финансов отчет на Дружеството за 2017 г., както и Отчетът на Директора за връзка с инвеститорите. Акционерите приеха решение отчетената печалба за 2017 г. в размер на 4 хил. лв. да не бъде разпределяна и да бъде използвана за покриване на загубата от предходни години. Членовете на Съвета на директорите бяха освободени от отговорност за дейността им през 2017 г., а Недялка Тотева Иванова, с диплома от ИДЕС № 208, беше избрана за одитор, който да провери и завери годишния финансов отчет на Дружеството за 2018 г. В изпълнение на изискванията на Наредба № 48 на КФН ОСА при изготвения от Съвета на директорите на дружеството доклад за изпълнението на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството. Във връзка с изискванията на Закона за независимия финансов одит и Правилника (Статута) на одитния комитет, мандатът на комитета беше определен на 3 години, считано от датата на провеждане на общото събрание.

Материалите от проведеното редовно годишно ОСА на „Пълдин Лайън Груп“ АДСИЦ за 2018 г. бяха представени на надзорните органи, на обществеността и на акционерите по реда и в сроковете, предвидени в закона.

**1.3.3.** През м. Юли 2018 г. беше сключен договор с ново специализирано счетоводно предприятие – „Аракс инвест“ ООД. В тази връзка и в съответствие с чл. 15, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел пред КФН беше представено заявление за одобрение на замяна на обслужващото дружество на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ.

**1.3.4.** С покана, обявена в Търговския регистър на 16.10.2018 г. (вписване № 20181016124350), беше свикано извънредно общо събрание на акционерите на „Пълдин Лайън Груп“ АДСИЦ на 19.11.2018 г. На събранието бяха представени 100 % от акциите от капитала и бяха избрани 2 нови независими членове на одитния комитет на Дружеството. Материалите от проведеното извънредно ОСА на „Пълдин Лайън Груп“ АДСИЦ бяха представени на надзорните органи, на обществеността и на акционерите по реда и в сроковете, предвидени в закона.

**1.3.5.** През м. 11.2018 г. Дружеството разкри вътрешна информация относно сключена разпоредителна сделка – продажба на недвижим имот на „Пълдин Лайън Груп“ АДСИЦ, находящ се в землището на с. Варвара, община Царево, област Бургас. Задължението за заплащане на цената по сделката беше погасено чрез прихващане на насрещно задължение към купувача.

**1.3.6.** През четвъртото тримесечие Дружеството е получило приходи от отдаване под аренда на притежаваните от него земеделски земи, възлизащи на 56 хил. лв. С оглед дейността на Дружеството през разглежданото тримесечие беше отбелязана текуща печалба в размер на 37 517,75 лв. и обезценка на ДА в размер на 3 750,00 лв.

## **2. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване**

След годишното счетоводно приключване Марин Иванов Маринов, акционер, притежаващ 98 % от гласовете в Общото събрание, и Надя Стефанова Събева, акционер, притежаващ 2 % от гласовете в Общото събрание, са прехвърлили цялото си акционерно участие в Дружеството, за което надлежно бе разкрита информация.

В резултат на придобиване на акциите на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ, считано от 13.02.2019 г. „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД притежава 100 % от гласовете в Общото събрание и от капитала на Дружеството.

## **3. Предвиждано развитие на дружеството**

Дружеството планира да продължи инвестиционната си дейност с цел реализиране на инвестиционните си проекти, подробно описани в Проспекта за публично предлагане на ценни книжа на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ. Към настоящия момент основните приоритети на дружеството да инвестира в закупуване на земеделски земи и терени, в промяна на предназначението им и въвеждането им в регулация, не са променени.

## **4. Важни научни изследвания и разработки**

Поради естеството на своята дейност „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ не осъществява дейност, насочена към провеждането на научни изследвания и разработки.

## **5. Информация относно наличието на клонове на предприятието**

И през 2018 г. „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ не е регистрирало клонове.

## **6. Информация по Приложение № 10 от Наредба № 2 на КФН от 17.09.2003 г.**

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

Като дружество със специална инвестиционна цел, лицензирано да извършва дейности, свързани със секюритизация на недвижими имоти, приходите от дейността на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ се формират изцяло от продажбата на недвижими имоти. Няма промени в дейността, настъпили през отчетната финансова година.

**6.2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.**

През четвъртото тримесечие на 2017 г. Дружеството е подновило договора за наем, съгласно който предоставя собствения си недвижим имот, разположен в с. Свети Никола,

Община Каварна, за ползване за земеделски нужди. Наемателят е заплатил наемната цена за целия период на договора (стопанската 2017 - 2018 г.).

### **6.3. Информация за сключени съществени сделки.**

През четвъртото тримесечие на 2018 г. „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ е продало собствения си недвижим имот – нива, находяща се в с. Варвара, общ. Царево, обл. Бургас. С посочената продажба не е преминал праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ или по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК. В сделката не участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК.

**6.4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.**

През 2018 г. не са сключвани сделки между емитента и свързани лица, няма предложения за сключване на такива сделки, а също така не са сключвани сделки, които са извън обичайната дейност на емитента или съществено се отклоняват от пазарните условия.

**6.5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.**

През 2018 г. няма събития и показатели с необичаен за емитента характер, които да имат съществено влияние върху дейността му.

**6.6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.**

През 2018 г. Дружеството не е сключвало сделки, водени извънбалансово.

**6.7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.**

През 2018 г. Дружеството не е извършвало инвестиции.

**6.8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**

През 2018 г. Дружеството не е сключвало сделки в качеството на заемополучател.

**6.9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.**

През 2018 г. Дружеството не е сключвало договори за заем в качеството му на заемодател.

#### **6.10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.**

През отчетния период Дружеството не е емитирало нова емисия ценни книжа.

#### **6.11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.**

„ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ не е публикувало прогнози за очакваните финансови резултати, но в резултат от дейността си през 2018 г. активите на дружеството възлизат общо на 1 602 000 лева. Към 31 декември 2018 г. дружеството отчита печалба от дейността през отчетния период в размер на 37 000 лв. (тридесет и седем хиляди лева).

Към 31 декември 2018 г. нетекущите активи на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ са в размер на 1 582 000 лв.

През 2018 г. „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ няма нетекущи задължения. Текущите задължения на Дружеството възлизат на 8 000 лева. Капиталовият ресурс на дружеството към края на годината се формира от собствения капитал и е в размер на 1 594 000 лева (1 300 000 лв. основен капитал, 1 890 000 лева премийни резерви при емитирането на акциите от първоначалното увеличение на капитала и 1 596 000 лева загуба).

#### **6.12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.**

В резултат на настоящата глобална финансова ситуация, развитието на пазара на недвижими имоти отбеляза значителна промяна, която започна през последните месеци на 2008 г.

И през отчетния период тази тенденция се запази поради продължаващите ограничения във финансирането и за двете страни - инвеститори и купувачи. Значителен е броят на отпадналите проекти поради финансовата криза, най-много от които в столицата – проекти с предвидена офис площ от близо 850 хиляди кв. м. Глобалното забавяне в сектора на недвижимите имоти пренесе своя негативен ефект и върху България. Една от тенденциите е оттеглянето на по-рисковите чужди инвеститори от българския пазар и навлизането на по-консервативните немски и австрийски компании и фондове.

Доколкото дружеството няма задължения, които очакват погасяване, то неговата стратегия е да се изчака реализиране на притежаваните имоти, когато тяхната цена ще е по-висока, и по този начин да се постигне близка до първоначално предвидената печалба.

Съгласно разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел дружествата за секюритизация на недвижими имоти могат да финансират дейността и развитието си единствено чрез парични средства, отпуснати по банкови кредити или набрани при емитиране на облигации. Това излага Дружеството на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите.

От друга страна основната част от активите на Дружеството се инвестира 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.), има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

Относително ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти силно ограничава възможностите на Дружеството да актуализира инвестиционното си портфолио в зависимост от промяната на пазарните условия, поради което въпреки положителните макроикономически сигнали и през 2018 г. Дружеството се е въздържало от извършване на подобни инвестиции.

#### **6.13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.**

Към 31 декември 2018 г. „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ разполага с парични средства в размер на 20 000 лева (съгласно баланса към 31 декември 2018 г.).

Потребностите на Дружеството от парични средства, извън средствата, необходими за придобиване на недвижими имоти, ще се покриват от приходите от оперативна дейност. Инвестициите в недвижими имоти се финансират чрез собствени средства, получени от емитирането на акции или облигации на Дружеството и при необходимост ще бъдат финансирани с помощта на заемни средства. Външното финансиране може да се осигури чрез облигационни емисии и/или банкови кредити, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти, с оглед спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализирането на проектите. Съгласно Устава на Дружеството максимално допустимото съотношение на привлечените средства към капитала на Дружеството е 50:1.

#### **6.14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.**

Няма настъпили промени в основните принципи за управление на Дружеството.

#### **6.15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.**

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени при спазване на българското законодателство и приложимите международни счетоводни стандарти.

Предприятията от обществен интерес по § 1, т. 22, букви "а" от допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството (каквото се явява Дружеството) включват в своя доклад за дейността декларация за корпоративно управление със съдържание съгласно чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК, която е представена като отделен доклад, публикуван заедно с този доклад за дейността.

Отчетите са заверени от независим одитор, който потвърждава съответствието им с българското законодателство и приложимите счетоводни стандарти, и представя декларация със съдържание по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК.

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

През 2018 г. няма промени в състава на Съвета на директорите на Дружеството.

**6.17. 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 емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата.**

Изплатеното съгласно Отчета за доходите за 2018 г. възнаграждение на членовете на Съвета на директорите, както и на Директора за връзка с инвеститорите е в общ размер на 13 702 лева.

**6.18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.**

Към 31 декември 2018 г. гласовете в Общото събрание, са разпределени между двама акционери. Председателят на Съвета на директорите Марин Маринов притежава 1 274 000 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, представляващи 98 % от гласовете с право на глас в Общото събрание на дружеството. Изпълнителният директор Надя Събева притежава 26 000 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, представляващи 2 % от гласовете с право на глас в общото събрание на дружеството.

След отчетния период Дружеството разкри вътрешна информация относно придобиването на всички акции от капитала на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АД СИЦ от „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД. Считано от 13.02.2019 г. „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД притежава 1 300 000 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, представляващи 100 % от гласовете с право на глас в общото събрание на дружеството.

Дружеството не е предоставяло опции върху негови ценни книжа.

**6.19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.**

На Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

**6.20. Информация за всякакви съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.**



Няма висящи или прекратени съдебни, административни или арбитражни дела, отнасящи се до Дружеството, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството.

**6.21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.**

Директор за връзка с инвеститорите на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ е Лиляна Николова, с адрес за кореспонденция: гр. Пловдив, п.к. 4003, район Северен, ул. Никола Караджов № 13, ет. 1, ап. Б; телефон: (+359 32) 636135; факс: (+359 32) 622045.

**7. Промени в цената на акциите на дружеството**

Към 31 декември 2018 г. няма съществени промени в цената на акциите на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ, които се търгуват на организирания от „Българска фондова борса - София“ АД пазар.

**8. Информация по чл. 25, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и по чл. 41, ал. 1 от НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г.**

**8.1.** В предходен период (четвъртото тримесечие на 2017 г.) е подновен договорът за наем, съгласно който Дружеството предоставя собствения си недвижим имот, разположен в с. Свети Никола, Община Каварна, за ползване за земеделски нужди. Наемателят е заплатил наемната цена за целия период на договора (стопанската 2017-2018 г.).

През разглеждания период Дружеството не е отдавало за ползване срещу заплащане други недвижими имоти, с оглед на което относителният дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане спрямо общия дял на секюритизирани активи възлиза на 98,06 %.<sup>1</sup>

**8.2.** След датата на последния междинен отчет „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ е сключило договор за покупко-продажба на собствения си недвижим имот – нива, находяща се в с. Варвара, общ. Царево, обл. Бургас. С посочената продажба не е преминал праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ или по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК. В сделката не участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК.

**8.3.** Дружеството не е извършвало строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти.

**8.4.** Не са налице неплатени наеми, както и лизингови или арендни вноски.

**8.5.** Към 31.12.2018 г. над 70 % от активите на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ са в резултат на основната му дейност по чл. 4, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦ (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).

---

<sup>1</sup> Процентът е актуален до продажбата през м. 11.2018 г. на собствен на дружеството имот – нива, находяща се в с. Варвара, общ. Царево, обл. Бургас. След продажбата относителният дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия дял на секюритизирани активи, е 100 %.

**8.6.** Към 31.12.2018 г. над 70 % от брутните приходи на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ са в резултат на основната му дейност по чл. 4, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦ (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).

**8.7.** През отчетния период „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ не е обезпечавало чужди задължения и не е предоставяло заеми на трети лица.

**8.8.** През отчетния период „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ не е емитирало ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар.

**8.9.** През отчетния период „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ не е получавало банкови кредити.

**8.10.** Към 31.12.2018 г. „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ не притежава дялово участие в обслужващото си дружество.

**8.11.** Към 31.12.2018 г. „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ не притежава дялово участие в специализирано дружество по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ.

**8.12.** Към 31.12.2018 г. „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ не е инвестирало в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти.

**8.13.** Към 31.12.2018 г. „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ не е участвало в учредяването, нито е придобивало дялове или акции от капитала на специализирано дружество по смисъла на чл.22а от ЗДСИЦ.

## **9. Декларация за корпоративно управление съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа.**

Като предприятие от обществен интерес по § 1, т. 22, букви "а" от допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, Дружеството включва в своя доклад за дейността декларация за корпоративно управление със съдържание съгласно чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК, която е представена като отделен доклад, публикуван заедно с този доклад за дейността.

От приемане на Програмата за добро корпоративно управление, която е разработена съгласно разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление (НККУ), на заседание на Съвета на директорите, проведено на 30.05.2007 г., включително и през 2018 г., Съветът на директорите на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ е ръководил и организирил своята дейност, спазвайки и прилагайки международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ разглежда доброто корпоративното управление като съвкупност от правила, механизми и политики за ръководене и контролиране на дружеството, целящи балансиране на интересите на управителните органи, акционерите и трети заинтересовани страни – търговски партньори, кредитори на компанията, потенциални инвеститори.

С Решение № 461-ККУ от 30.06.2016 г., заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, е одобрил НККУ като кодекс за

корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от ЗППЦК. „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ ще спазва по целесъобразност принципите на Националния кодекс за корпоративно управление (създаден през 2007 г. и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през февруари 2012 година и април 2016 година) и ще извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му.

#### **10. Информация по Приложение № 11 от Наредба № 2 на КФН от 17.09.2003 г.**

**10.1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.**

Капиталът на дружеството е 1 300 000 лв., разпределен в 1 300 000 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас. Всички акции на дружеството са допуснати до търговия и се търгуват на Неофициален пазар на акции, организиран от „Българска фондова борса – София“ АД.

**10.2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.**

Няма ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа.

**10.3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите (към 31.12.2018 г.)**

Марин Иванов Маринов притежава 1 274 000 броя акции с право на глас от капитала на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ, които представляват 98 % от гласовете в Общото събрание на емитента.

След прехвърлянето на всички акции от капитала на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ на „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД, считано от 13.02.2019 г. „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД притежава 100 % от гласовете в Общото събрание и от капитала на Дружеството.

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

Марин Иванов Маринов, като акционер, който притежава 98 % от гласовете в Общото събрание на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ, осъществява контрол върху дружеството.

След прехвърлянето на всички акции от капитала на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ на „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД, считано от 13.02.2019 г. „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД притежава 100 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството.

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

Няма служители на дружеството, които пряко или не пряко да притежават акции от него.

**10.6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на**

**правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.**

Няма ограничения върху правото на глас в дружеството.

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

На Дружеството не са известни споразумения между акционери на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

**10.8. Разпоредби относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.**

С решение на Учредителното събрание на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ от 18 октомври 2006 г. е избран Съвет на директорите в тричленен състав с мандат от 3 години. Съгласно Устава на дружеството Съветът на директорите се избира с обикновено мнозинство от Общото събрание на акционерите. Уставът се променя от Общото събрание с мнозинство 2/3 от акционерите с право на глас, като се изисква и предварително одобрение на промените от Комисията за финансов надзор.

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

Органите на управление на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите, които съгласно устава имат следните правомощия:

Общото събрание може: да изменя и допълва устава на Дружеството; да увеличава и намалява капитала на Дружеството; да преобразува и прекратява Дружеството при спазване на ограниченията, предвидени в ЗДСИЦ; да избира и освобождава членовете на съвета на директорите; да определя възнаграждението на членовете на съвета на директорите, на които няма да бъде възложено управлението; да назначава и освобождава регистрирания одитор на Дружеството; да одобрява Годишния финансов отчет след заверка от регистрирания одитор на Дружеството; взема решение за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент при спазване на изискванията, предвидени в ЗДСИЦ; да решава издаването на облигации и други дългови ценни книжа; да назначава ликвидатор/и при прекратяване на дружеството освен в случай на несъстоятелност; да определя размера на гаранцията за управление на членовете на съвета на директорите; да освобождава от отговорност членовете на съвета на директорите; избира и освобождава председателя и членовете на Одитния комитет на дружеството.

Съветът на директорите избира и освобождава изпълнителен/и директор/и и председател и заместник председател на съвета на директорите; приема Правила за своята дейност и утвърждава Правила за вътрешната организация на Дружеството; сключва, прекратява и разваля договорите с обслужващото/ите дружество/а и с банката – депозитар, при спазване на изискванията на действащото законодателство; възлага оценяването на недвижими имоти преди придобиването им от Дружеството на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област при спазване на изискванията на този устав и ЗДСИЦ; взема решение за сключване на предварителен договор или нотариален акт за

разпореждане с недвижим/и имот/и, собственост на дружеството; взема решение за сключване на договор за заем (банков кредит) както и за предоставяне на обезпечения за задължения на Дружеството; в предвидените от закона случаи и/или, при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството, свиква незабавно Общото събрание на акционерите; назначава на трудов договор директор за връзка с инвеститорите; избира прокурист на Дружеството; приема програма за добро корпоративно управление на Дружеството в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, определени от ресорния заместник-председател на Комисията за финансов надзор.

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

Няма съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

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

Не са сключвани споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение.

## **11. Информация, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон**

През 2018 година „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АД СИЦ не е придобивало или прехвърляло собствени акции.

## **12. Информация по чл. 247, ал. 2 от Търговския закон**

**12.1. Информация относно възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите.**

Дружеството се управлява по едностепенна система от Съвет на директорите. Съвета се състои от трима члена в състав:

- Марин Иванов Маринов - Председател на Съвета на директорите;
- Надя Стефанова Събева - Заместник-председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Борислав Георгиев Георгиев – независим член в Съвета на директорите;

Размерът на възнагражденията, получени през 2018 г. от членовете на съвета включително и на Директора за връзка с инвеститорите е в размер на 13 702 лева.

## **12.2. Информация относно придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството.**

Към 31 декември 2018 г. Председателят на Съвета на директорите Марин Маринов притежава 1 274 000 акции, които представляват 98 на сто от гласовете с право на глас в Общото събрание на дружеството. Изпълнителният директор Надя Събева притежава 26 000 акции, представляващи 2 на сто от гласовете с право на глас в общото събрание на дружеството.

След прехвърлянето на всички акции от капитала на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ, считано от 13.02.2019 г. „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД притежава 1 300 000 акции, които представляват 100% от гласовете с право на глас в Общото събрание на дружеството.

## **12.3. Информация относно правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството.**

Уставът на Дружеството не предвижда особени права на членовете на Съвета на директорите при придобиването на акции и облигации на дружеството.

## **12.4. Информация относно участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.**

**12.4.1. Марин Иванов Маринов** като акционер, който притежава пряко 98 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството и като председател на Съвета на директорите, притежава пряко над 25 на сто от гласовете в общото събрание или има контрол върху следните дружествата:

- **„К-И ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ ЕООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 115825956, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Никола Караджов“ № 13, ет. 1, ап. Б;

**Марин Иванов Маринов** притежава непряко над 25 на сто от капитала или осъществява контрол върху следните дружества:

- **„К-И ЛОГИСТИКС“ ЕООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 115809368, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Никола Караджов“ № 13, ет. 1, ап. А, в периода до 04.10.2018 г.;
- **„БУЛСТОК 2013“ ООД - в ликвидация**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 202480870, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Никола Караджов“ № 13, ет. 1, в периода до 04.10.2018 г.;
- **„СПОРТТУР“ ЕООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 115826951, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Никола Караджов“ № 13, ет. 1, ап. Б;
- **„МАРБЕЯ ХОЛД“ ООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 203947355, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Княгиня Мария Луиза“ № 12;

- **„ВИСЕТ” ООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 115796426, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Авксентий Велешки” № 38;
- **„АГРО ЕРГ” ЕООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 115826691, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Никола Караджов” № 13, ет. 1, ап. Б, в периода до 04.10.2018 г.;
- **„В&В” ЕООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 204835761, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Никола Караджов” № 13, ет. 1, ап. Б, в периода до 04.10.2018 г.;
- **„КОСМОС САП 99” ЕООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 115344346, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Никола Караджов” № 13, ет. 1, ап. Б, в периода до 04.10.2018 г.;
- **„МВЕЦ ХАДЖИДИМОВО” ЕООД (от 09.11.2018 г. с ново наименование – „ВАРВАРА 2018” ЕООД)**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 160035477, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Никола Караджов” № 13, ет. 1, ап. А, в периода до 09.11.2018 г.;
- **„МВЕЦ ДОСПАТ 3” ЕООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 115905605, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Никола Караджов” № 13, ет. 1, ап. Б, в периода до 09.11.2018 г.;
- **„ВЕРДИ ЛОГИСТИКС” ЕООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 160058817, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Никола Караджов” № 13, ет. 1, ап. А, в периода до 09.11.2018 г.;
- **„МВЕЦ СВЕТЛИНА” ЕООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 160110840, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Никола Караджов” № 13, ет. 1, ап. Б, в периода до 09.11.2018 г.;
- **„БОМАКО” ЕООД**, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 825184516, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Никола Караджов” № 13, ет. 1, ап. Б;

**Марин Иванов Маринов** участва в управлението на следните дружества:

- **„К-И ИНВЕСТ ХОЛДИНГ” ЕООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 115825956, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Никола Караджов” № 13, ет. 1, ап. Б – управител;
- **„К-И ЛОГИСТИКС” ЕООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 115809368, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Никола Караджов” № 13, ет. 1, ап. А – управител, в периода до 06.3.2018;
- Кооперация **„ПРОИЗВОДСТВЕНО-ПОТРЕБИТЕЛНА ЗЕМЕДЕЛСКА КООПЕРАЦИЯ „МЛАДОСТ” - с. ТЮРКМЕН**”, вписана в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 825336618, със седалище и адрес на управление: област Пловдив, община Брезово, с. Тюркмен – председател.

**12.4.2. Надя Стефанова Събева** – Изпълнителен директор и заместник-председател на Съвета на директорите, притежава пряко над 25 на сто от гласовете в общото събрание или има контрол върху следните дружества:

- **„ДЖИ БИ СИ“ ЕООД**, вписано в Търговския регистър с ЕИК 131269619, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Никола Йонков Вапцаров“ № 35, ет. 5, ап. 5В;

Юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участва Надя Стефанова Събева или чиито прокурист е:

**Надя Стефанова Събева** е управител на посоченото по-горе дружество **„ДЖИ БИ СИ“ ЕООД** и на **„ЕЙ ПИ ЕФ АДВАЙЗЪР“ ЕООД**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 175146575, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Никола Йонков Вапцаров“ № 35, ет. 5, ап. 5-Б.

**12.4.3. Борислав Георгиев Георгиев** – независим член на Съвета на директорите, притежава пряко или непряко над 25 на сто от капитала или осъществява контрол върху следните дружества:

**„ЕНЕРГОСТРОЙ 2008“ ЕООД** (от 20.06.2018 г. с ново наименование - **„ДИПИ АДВАЙЗЪРС“ ЕООД**), вписано в Търговския регистър с ЕИК 200514982, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Триадика, ул. „Димитър Хаджикоцев“ № 110, бл. 3, ет. 2, ап. 5;

Юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участва Борислав Георгиев Георгиев или чиито прокурист е:

**Борислав Георгиев Георгиев** не участва в управителни или контролни органи на други дружества, с изключение на **„ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ**.

## **12.5. Информация относно договорите по чл. 240б от ТЗ, сключени през годината.**

През 2018 г. няма сключени договори между Дружеството и членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица по чл. 240б от ТЗ.

  
\_\_\_\_\_  
**Надя Събева**  
изпълнителен директор

