

„Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ
Междинен финансов отчет към
30 юни 2026 г.

„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ

**МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ
30 юни 2026 г.**

Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснени е	30 юни 2026 хил. евро.	31 декември 2025 хил. евро.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	6	21 081	21 081
Инвестиционни имоти в процес на придобиване – платени аванси	6	20 001	20 477
Нетекущи активи		41 082	41 558
Текущи активи			
Търговски и други вземания	8	1 578	2 666
Пари и парични еквиваленти	9	77	154
Текущи активи		1 655	2 820
Общо активи		42 737	44 378

Съставил: _____
/Аракс инвест ООД
Мариам Гарабедян/

Изпълнителен директор: _____
/Бисер Лозев/

Председател на СД: _____
/Светослав Янев/

Дата: 30.07.2026 г.

Отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснени е	30 юни 2026 хил. евро.	31 декември 2025 хил. евро.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	10.1	9 868	9 868
Премии от емисии	10.2	10 169	10 169
Неразпределена печалба / Натрупана загуба		2 545	2 047
Текуща печалба		88	498
Общо собствен капитал		22 670	22 582
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Получени заеми от финансови институции	12	2 868	3 086
Общо пасиви		2 868	3 086
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	13	1 400	2 807
Задължения към персонала и осигурителни институции		3	3
Данъчни задължения		23	1
Получени заеми от финансови институции	12	15 773	15 669
Предплатени приходи	14	0	230
Текущи пасиви		17 199	18 710
Общо пасиви		20 067	21 796
Общо собствен капитал и пасиви		42 737	44 378

Съставил: _____
/Аракс инвест ООД
Мариям Гарабедян/

Изпълнителен директор: _____
/Бисер Лозев/

Председател на СД: _____
/Светослав Янев/

Дата: 30.07.2026 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	30.06.2026 хил. евро.	30.06.2025 хил. евро.
Приходи от продажби	15	230	76
Други приходи		250	6
Разходи за външни услуги	16	(71)	(25)
Разходи за персонала	11.1	(18)	(8)
Оперативна печалба		391	49
Финансови разходи	17	(303)	(32)
Печалба преди данъци		88	17
Данъци		-	-
Печалба за годината		88	17
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход		88	17

Съставил: _____
/Аракс инвест ООД
Мариам Гарабедян/

Изпълнителен директор: _____
/Бисер Лозев/

Председател на СД: _____
/Светослав Янев/

Дата: 30.07.2026 г.

Отчет за промените в собствения капитал за годината,
приключваща на 30 юни 2026 г.

Всички суми са представени в хил. евро.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	9868	10169	2047	22084
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Печалба за периода	-	-	498	498
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	498	498
Салдо към 31 декември 2025 г.	9868	10169	2545	22582
Салдо към 1 януари 2026 г.	9868	10169	2545	22582
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Печалба за периода	-	-	88	88
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	88	88
Салдо към 30 юни 2026 г.	9868	10169	2633	22 670

Съставил: _____
/Аракс инвест ООД
Мариам Гарабедян/

Изпълнителен директор: _____
/Бисер Лозев/

Председател на СД: _____
/Светослав Янев/

Дата: 30.07.2026 г.

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

Пояснение	30.06.2025 хил. евро.	31.12.2025 хил. евро.
Оперативна дейност		
Плащания към доставчици	(2418)	(5)
Постъпление от клиенти	942	222
Плащания към персонал и осигурителни институции	(18)	(34)
Платени/възстановени данъци	1837	(44)
Платени банкови такси	(7)	(55)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	336	84
Инвестиционна дейност		
Плащания за придобиване на инвестиционни имоти		(15234)
Постъпления по продажба на финансови активи		550
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	(14684)
Финансова дейност		
Получени заеми	1953	15232
Плащания по заеми	(2 069)	(438)
Платени лихви по заеми	(297)	(121)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(413)	14673
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(77)	73
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	154	81
Пари и парични еквиваленти в края на годината	9 77	154

Съставил: _____
 /Аракс инвест ООД
 Мариам Гарабедян/

Изпълнителен директор: _____
 /Бисер Лозев/

Председател на СД: _____
 /Светослав Янев/

Дата: 30.07.2026 г.

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ се състои в инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 175165209 през м. Октомври 2006 г.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е Р България, гр. София, р-н Кремиковци, кв. Враждебна, ул. Владимир Вазов № 83.

Акциите на Дружеството са регистрирани на „Българска фондова борса – София“ АД. Системата на управление на Дружеството е едностепенна. Съветът на директорите е в състав, както следва:

- Светослав Аспарухов Янев – Председател на Съвета на директорите;
- Бисер Лозков Лозев – Изпълнителен директор;
- Недко Статев Статев – независим член на Съвета на директорите.

Средносписъчният състав на персонала към 30 юни 2026 г. е 7 човека и списъчният състав е 7 човека.

Обслужващо дружество, съгласно изискванията на ЗДСИЦДС, за извършване на счетоводни дейности е „Аракс инвест“ ООД.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз („МСФО, приети от ЕС“), както и с приложимите разяснения към тях.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, с изключение на инвестиционните имоти, които се оценяват по справедлива стойност съгласно МСС 40 „Инвестиционни имоти“, както и на финансови инструменти, когато това се изисква от приложимите МСФО.

Изготвянето на финансов отчет в съответствие с МСФО изисква използването на счетоводни приблизителни оценки и допускания. При прилагането на счетоводната политика на дружеството ръководството е упражнило преценка. Областите, при които е приложена по-висока степен на преценка, както и тези, при които допусканията и счетоводните оценки оказват съществено влияние върху финансовия отчет, са оповестени в Приложение 4 Информация за съществената счетоводна политика.

Финансовият отчет е съставен в евро, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди евро (хил. евро.) (включително сравнителната информация за 2025 г.), освен ако не е посочено друго.

2.1. Принцип на действащото предприятие

Финансовите отчети на Дружеството за тримесечието, приключващо на 30.06.2026 г., са изготвени на база „действащо предприятие“ в съответствие с изискванията на МСС 1. Представяне на финансови отчети. Ръководството е извършило оценка на способността на Дружеството да продължи да функционира най-малко 12 месеца след отчетната дата, в т.ч. очакваните оперативни постъпления и плащания, необходимия оборотен капитал, както и падежния профил на финансовите задължения.

Към 30.06.2026 г. текущите активи на Дружеството възлизат на 2887 хил. евро., а текущите пасиви – на 18881 хил. евро., като нетният оборотен капитал е отрицателен в размер на 15994 хил. евро. Съществена част от текущите пасиви представляват задължения по получени заеми от финансови институции в размер на 17624 хил. евро., включително усвоен овърдрафт, класифициран като текущо задължение, тъй като към отчетната дата Дружеството няма безусловно право да отложи уреждането му за период над 12 месеца.

При извършване на оценката на способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие ръководството е взело предвид: (i) очакваните постъпления от аренда/наем през следващите 12 месеца; (ii) вземанията за данъци за възстановяване в размер на 1846 хил. евро.; (iii) подписания в началото на отчетния период договор за банков кредит в размер на 1 850 хил. евро; (iv) възможността за осигуряване на допълнителен финансов ресурс, обезпечен с инвестиционните имоти на Дружеството.

Въз основа на горното ръководството счита, че Дружеството ще разполага с достатъчен финансов ресурс за посрещане на задълженията си през период не по-кратък от 12 месеца след отчетната дата и финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие.

При извършване на оценката ръководството е взело предвид и настъпилата след края на отчетния период ескалация на геополитическото напрежение в Близкия изток, довела до повишена волатилност на цените на горивата и транспортните разходи. Към датата на одобряване на финансовия отчет ръководството следи ефекта от тези обстоятелства върху разходите за дейността и паричните потоци на Дружеството, като към настоящия момент не е установена необходимост от промяна на направената оценка относно способността му да продължи да функционира като действащо предприятие.

3. Изявление за съответствия

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие със МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз. По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, те включват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2025 г.

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовите отчети на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Дружеството:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., приет от ЕС;

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. Информация за тези стандарти и изменения е представена по-долу. Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС:

- МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане;
- МСФО 9 Финансови инструменти;
- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети;
- МСС 7 Отчет за паричните потоци;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС;
- Изменения в МСФО 19 Дъщерни дружества без публична отчетност: Оповестяване, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС;
- Изменения в МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС;

4. Информация за съществената счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-съществените информации за счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО счетоводни стандарти. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

При изготвянето на настоящият финансов отчет и съответните данни за предходни периоди не са били приложени правилата и принципите за финансово отчитане при свръхинфлационни икономики.

Представените счетоводни политики са прилагани последователно във всички счетоводни периоди, представени във финансовия отчет.

Позициите, които се представени във финансовия отчет, се признати и оценени в съответствие със следните счетоводни принципи:

1. действащо предприятие – приема се, че предприятието е действащо и ще остане такова в предвидимо бъдеще; приема се, че предприятието няма нито намерение, нито необходимост да ликвидира или значително да намали обема на своята дейност;
2. последователност на представянето и сравнителна информация – представянето и класификацията на статиите във финансовите отчети, счетоводните политики и методите на оценяване се запазват и прилагат последователно и през следващите отчетни периоди с цел постигане на сравнимост на счетоводните данни и показатели на финансовите отчети;
3. предпазливост – оценяване и отчитане на предполагаемите рискове и очакваните евентуални загуби при счетоводното третиране на стопанските операции с цел получаване на действителен финансов резултат;
4. начисляване – предприятието изготвя финансовите си отчети, с изключение на отчетите, свързани с паричните потоци, на базата на принципа на начисляването – ефектите от сделки и други събития се признават в момента на тяхното възникване, независимо от момента на получаването или плащането на паричните средства или техните еквиваленти, и се включват във финансовите отчети за периода, за който се отнасят;
5. независимост на отделните отчетни периоди и стойностна връзка между начален и краен баланс – всеки отчетен период се третира счетоводно сам за себе си, независимо от обективната му връзка с предходния и със следващия отчетен период, като данните на финансовия отчет в началото на текущия отчетен период трябва да съвпадат с данните в края на предходния отчетен период;
6. същественост – предприятието представя поотделно всяка съществена група статии с подобен характер; обединяване на суми по статии с подобен характер се допуска, когато сумите са несъществени или обединяването е направено с цел постигане на по-голяма яснота; сумата по статия е съществена, ако пропуските и неточното представяне на позицията биха могли да повлияят върху икономическите решения на ползвателите, взети въз основа на финансовите отчети, или биха довели до нарушаване на изискването за вярно и честно представяне на имущественото и финансовото състояние, финансовите резултати от дейността, промените в паричните потоци и в собствения капитал;
7. компенсиране – предприятието не извършва прихващания между активи и пасиви или приходи и разходи и отчита поотделно както активи и пасиви, така и приходи и разходи;
8. предимство на съдържанието пред формата – сделките и събитията се отразяват счетоводно в съответствие с тяхното съдържание, същност и икономическа реалност, а не формално според правната им форма;
9. оценяване на позициите, които са признати във финансовите отчети, се извършва по цена на придобиване, която може да е покупна цена или себестойност или по друг метод, когато това се изисква в приложимите счетоводни стандарти.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Представена е сравнителна информация за предходния отчетен период, освен когато приложимите МСФО изискват друго.

4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от неговото участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

4.4. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.5. Отчитане по сегменти

Оперативните сегменти на Дружеството се определят въз основа на вътрешната управленска отчетност, която се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземането на главните оперативни решения.

С оглед характера на дейността и начина, по който ръководството разпределя ресурсите и оценява резултатите, Дружеството има един оперативен и съответно един отчетен сегмент – „Инвестиране в недвижими имоти“. Сегментът включва придобиване, управление, отдаване под аренда/наем и продажба на недвижими имоти.

При определянето на резултатите на сегмента се прилагат същите счетоводни политики, каквито са използвани при изготвянето на настоящия финансов отчет.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани при определяне на резултатите на сегмента спрямо предходния отчетен период.

4.6. Приходи

Основните приходи на Дружеството са от отдаване под аренда/наем на инвестиционни имоти. Приходите от аренда/наем по договори за оперативен лизинг са извън обхвата на МСФО 15 и се признават линейно за срока на съответния договор. Получените авансово суми се представят като приходи за бъдещи периоди.

При продажба на инвестиционен имот печалбата или загубата се признава при отписване на имота и се определя като разлика между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на прехвърляне.

4.7. Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

4.8. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им. Разходите за гаранции се признават и се приспадат от свързаните с тях провизии при признаването на съответния приход.

4.9. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи”.

Когато са получени заеми без конкретно целево предназначение и те са използвани за придобиването на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират, се определя чрез прилагане на процент на капитализация към разходите по този актив. Процентът на капитализация е средно претеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на Дружеството, които са непогасени през периода, като се изключат заемите, получени специално за целите на придобиване на един отговарящ на условията актив.

4.10. Нематериални активи

Нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация, при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- Софтуер 2 години
- Други 6 години и шест месеца

Разходи за научно-изследователска дейност (или в научно-изследователска фаза по

вътрешен проект) се признават като разходи в момента на възникването им.

Разходите, които могат да бъдат отнесени директно към фазата на разработване на нематериален актив се капитализират, ако отговарят на следните критерии:

- Завършването на нематериалния актив е технически изпълнимо, така че той да бъде на разположение за ползване или продажба;
- Дружеството възнамерява да завърши нематериалния актив и да го използва или продаде;
- Дружеството има възможност да използва или да продаде нематериалния актив;
- Нематериалният актив ще генерира вероятни бъдещи икономически ползи. Освен това съществува пазар за продукцията на нематериалния актив или за самия нематериален актив, или ако той бъде използван в дейността на Дружеството, ще генерира икономически ползи;
- Налични са адекватни технически, финансови и други ресурси за приключване на развойната дейност и за ползването или продажбата на нематериалния актив;
- Разходите, отнасящи се до нематериалния актив по време на неговото разработване, могат да бъдат надеждно оценени.

Разходите по разработването на нематериални активи, които не отговарят на тези критерии за капитализиране, се признават в момента на възникването им.

Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите и се отразява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 357,90 евро.

4.11. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на **Имоти, машини съоръжения** се извършва по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценката, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка. Направените преоценки се представят в отчета за всеобхватния доход и се отчитат за сметка на собствения капитал, ако не се предхождат от начислени преди това разходи. При продажба или отписване на преоценения актив останалият преоценъчен резерв се отразява за сметка на неразпределената печалба.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи

• Сгради	25.00 години
• Машини	3.30 години
• Автомобили	4.00 години
• Стопански инвентар	6.67 години
• Компютри	2.00 години
• Други	6.67 години

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 357,90 евро.

4.12. Отчитане на лизинговите договори

4.12.1. Лизингополучател

За всеки нов сключен договор Дружеството преценява дали той е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

4.12.2. Лизингодател

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ или МСС 38 „Нематериални активи“. Дружеството реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти (вижте пояснение 4.14). Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в отчета за печалбата или загубата / отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

4.13. Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

Към края на всеки отчетен период Дружеството преценява дали съществуват индикации, че даден нефинансов актив може да е обезценен. При наличие на такива индикации Дружеството определя възстановимата стойност на актива. Когато възстановимата стойност не може да бъде определена за отделен актив, тя се определя за най-малката единица, генерираща парични потоци, към която активът принадлежи.

За активите, за които приложимите МСФО изискват ежегоден тест за обезценка, такъв се извършва най-малко веднъж годишно, независимо дали са налице индикации за обезценка.

Възстановимата стойност е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по освобождаване, и стойността в употреба. Стойността в употреба се определя като настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци от актива или съответната единица, генерираща парични потоци, дисконтирани с подходящ дисконтов процент преди данъци.

Загуба от обезценка се признава, когато балансовата стойност на актив или на единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата стойност. Загубата от обезценка се признава в отчета за печалбата или загубата за периода.

Към края на всеки отчетен период Дружеството преценява дали съществуват индикации, че призната в предходни периоди загуба от обезценка може да е намаляла или вече да не съществува. При наличие на такива индикации се извършва нова оценка на възстановимата стойност. Възстановяване на загуба от обезценка се признава в отчета за печалбата или загубата за периода до размера, до който балансовата стойност на актива или единицата не надвишава стойността, която би била определена, ако в предходни периоди не беше призната загуба от обезценка.

Настоящата политика не се прилага за инвестиционни имоти, оценявани по справедлива стойност съгласно МСС 40 „Инвестиционни имоти“, както и за финансови активи, за които се прилагат изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“.

4.14. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и/или сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти”.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

4.15. Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, съответно на ред „Приходи от продажби ” и ред „Други разходи”.

4.16. Финансови инструменти

4.16.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.16.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

Финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

4.16.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дружеството извършва малко на брой сделки и процентите на очакваните кредитни

загуби се основават на индивидуален анализ за всеки контрагент поотделно. Историческите стойности на загубите се коригират, за да отразяват текущата и прогнозната информация за макроикономическите фактори, които влияят върху способността на клиентите да уреждат задълженията си към Дружеството. Дружеството е определило БВП и равнището на безработица на страните, в които продава своите стоки и услуги, като най-важните фактори и съответно коригира историческите загуби въз основа на очакваните промени в тези фактори.

Финансови активи по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти / паричните средства, търговските и другите вземания.

• Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с изключение на тези, които са определени и ефективни като хеджиращи инструменти и за които се прилагат изискванията за отчитане на хеджирането.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дружеството отчита финансовите активи по справедлива стойност в друг всеобхватен

доход, ако активите отговарят на следните условия:

- Дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи, за да събира договорни парични потоци и да ги продава; и
- Съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихви върху непогасената сума на главницата.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

- Капиталови ценни книжа, които не са държани за търгуване и които дружеството неотменимо е избрало при първоначално признаване, да признае в тази категория.
- Дългови ценни книжа, при които договорните парични потоци са само главница и лихви, и целта на бизнес модела на дружеството за държане се постига както чрез събиране на договорни парични потоци, така и чрез продажба на финансовите активи.

При освобождаването от капиталови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в неразпределената печалба.

При освобождаването от дългови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в печалбата или загубата за периода.

4.16.4. Обезценка на финансовите активи

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9 използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които

тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дружеството признава очакваните 12-месечни кредитни загуби за финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

Значително увеличение на кредитния риск

Очакваните кредитни загуби се измерват като коректив, равен на 12-месечни очаквани кредитни загуби за активи във фаза 1, или очаквани кредитни загуби за целия срок на актива от фаза 2 или фаза 3. Активът преминава към фаза 2, когато кредитният му риск се е увеличил значително от първоначалното признаване. МСФО 9 не дефинира какво представлява значително увеличение на кредитния риск. При оценката дали кредитният риск на даден актив се е увеличил значително, Дружеството взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

4.16.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, задължения по лизингови договори, търговски и други финансови задължения и деривативни финансови инструменти.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи, свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.17. Данъци върху дохода

Финансовият резултат на Дружеството не подлежи на облагане с корпоративен данък, съгласно чл.175 от Закона за корпоративното подоходно облагане.

4.18. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, които са лесно обръщаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

4.19. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал, нетно от данъчни облекчения.

Неразпределената печалба/ Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите са включени на ред „Търговски и други задължения” в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Всички трансакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

Дружеството е задължено по силата на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация да разпредели като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по посочения по-долу начин и при спазване на изискванията на чл.247а от Търговския закон. Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран както следва:

1. увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;
2. увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;
3. увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:
 - 3.1. продажната цена на недвижимия имот и
 - 3.2. сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи довели до увеличение на балансовата му сума;

Дружеството може да издава само безналични акции, регистрирани по сметки в ЦД. Акции на дружеството могат да се записват само срещу парични вноски и след изплащането на пълната им емисионна стойност, освен в случаите на превръщането в акции на облигации, издадени като конвертируеми. Обикновените акции се класифицират като собствен капитал.

Допълнителните разходи, присъщи на емитирането на нови акции или опции, са показани в собствения капитал като намаление на постъпленията, нето от данъци. Допълнителните разходи, пряко свързани с емитирането на нови акции се включват в цената на придобиването като част от възнаграждението при покупката.

Дружеството не може да издава акции, които дават право на повече от един глас или допълнителен ликвидационен дял.

Дружеството може да издава различни класове акции. Акциите от един клас предоставят равни права на акционерите.

Дружеството може да издава следните класове акции:

обикновени акции и привилегировани акции. Обикновените акции дават право на глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съобразно с номиналната и стойност. Привилегированите акции дават право на гарантиран дивидент и не могат да бъдат повече от $\frac{1}{2}$ от общия брой акции на дружеството. Тези акции могат да дават право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъдат без право на глас

Разликата между номиналната стойност на емитираните акции и емисионната стойност се отнася в допълнителни резерви и представлява елемент от собствения капитал на дружеството.

4.20. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Краткосрочните доходи на служителите, включително работни заплати, социални и здравни осигуровки, платен годишен отпуск и други краткосрочни плащания, се признават като разход и като текущо задължение за периода, през който служителите са положили съответния труд, в недисконтиран размер на сумите, които Дружеството очаква да изплати.

Дружеството прави задължителни осигурителни вноски към държавните фондове за социално и здравно осигуряване в съответствие с изискванията на българското законодателство. Тези вноски се признават като разход в периода, за който се отнасят, и след тяхното заплащане Дружеството няма допълнителни правни или конструктивни задължения по тях.

Съгласно българското трудово законодателство Дружеството дължи обезщетения при пенсиониране на наетите по трудово правоотношение лица. Тези обезщетения се третираят като план с дефинирани доходи. Задължението се оценява към края на всеки отчетен период по метода на прогнозната кредитна единица, като разходите за текущ трудов стаж и нетният лихвен разход се признават в печалбата или загубата, а преоценките на задължението – в другия всеобхватен доход.

Доходи при прекратяване на трудови правоотношения се признават като разход, когато Дружеството е поело неотменим ангажимент за прекратяване на трудовото правоотношение преди нормалната дата на пенсиониране или за изплащане на обезщетение при доброволно напускане.

Съгласно българското трудово законодателство Дружеството дължи обезщетения при пенсиониране на наетите по трудово правоотношение лица. Към 31.12.2025 г. ефектът е оценен като несъществен. Дружеството няма други планове за доходи след напускане.

4.21. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизии се признават, когато Дружеството има текущо правно или конструктивно задължение в резултат на минало събитие, вероятно е уреждането му да доведе до изходящ поток от ресурси, съдържащи икономически ползи, и размерът на задължението може да бъде надеждно оценен.

Провизиите се оценяват по най-добрата приблизителна оценка на разходите, необходими за уреждане на текущото задължение към края на отчетния период, като се вземат предвид рисковете и несигурностите, свързани със съответното задължение. Когато ефектът от времевата стойност на парите е съществен, провизиите се дисконтират.

Когато се очаква част или цялата сума, необходима за уреждане на провизия, да бъде възстановена от трето лице, възстановяването се признава като отделен актив само когато е практически сигурно, че то ще бъде получено, ако Дружеството уреди задължението. Признатият актив не може да надвишава размера на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и се коригират, така че да отразяват най-добрата текуща оценка. Когато вече не е вероятно уреждането на задължението да изисква изходящ поток от ресурси, провизията се възстановява.

Условните пасиви не се признават във финансовия отчет. Те се оповестяват, освен ако вероятността за изходящ поток от ресурси е малка.

Условните активи не се признават във финансовия отчет. Те се оповестяват, когато е вероятно постъпването на икономически ползи. Когато реализирането на

икономическите ползи стане практически сигурно, съответният актив се признава във финансовия отчет.

4.22. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в Пояснение 4.22.1.

4.22.1. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.22.2. Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

4.22.3. Ползен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31.12.2025 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване

4.22.4. Обезценка на кредити и вземания

Ръководството преценява адекватността на обезценката на трудно събираеми и несъбираеми вземания от клиенти на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на

платежеспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на клиентите се влошат над очакваното, стойността на вземанията, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към отчетната дата.

4.22.5. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани цени на активен пазар) и нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период (вж. пояснение 24).

4.22.6. Провизии

Дружеството няма начислени провизии.

5. Отчитане по сегменти

Както е оповестено в Пояснение 4.5, за целите на МСФО 8 Дружеството има един отчетен сегмент – „Инвестиране в недвижими имоти“, включващ придобиване, управление, отдаване под аренда/наем и продажба на недвижими имоти.

Лицата, отговорни за вземането на главните оперативни решения, наблюдават резултатите на Дружеството на ниво дружество като цяло за целите на разпределението на ресурсите и оценката на резултатите. Поради това информацията, представена във финансовия отчет на Дружеството като цяло, представлява и информацията за отчетния сегмент.

Приходите от външни клиенти се формират основно от отдаване под аренда/наем на земеделски земи и, при наличие на сделки, от продажба на недвижими имоти.

Всички приходи от външни клиенти на Дружеството са реализирани на територията на Република България. Нетекущите активи на Дружеството, за които се изисква географска информация по МСФО 8, се намират изцяло на територията на Република България.

През 2025 г. Дружеството има двама външни клиенти, от които приходите представляват 10% или повече от общите приходи на Дружеството. Приходите от тези клиенти възлизат съответно на 262 хил. евро. (2024 г.: 285 хил. евро.) и 33 хил. евро. (2024 г.: 33 хил. евро.) и са реализирани изцяло в рамките на отчетния сегмент „Инвестиране в недвижими имоти“.

6. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват недвижими имоти. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Земи хил. евро.	Сгради хил. евро.	Общо хил. евро.
Балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2025 г.	20566	5	20571
Последваща оценка, нетно	511	-	510
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	21076	5	21081

Балансова стойност

Салдо към 1 януари 2026 г.	21076	5	21081
Последваща оценка, нетно		-	
Балансова стойност към 30 юни 2026 г.	21076	5	21081

Всички приходи и разходи свързани с преоценка или обезценка на инвестиционните имоти са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти, нетно”.

В статия Промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти, нетно са включени приходи от преоценка и разходи за обезценка в размер съответно 539 хил. евро. и 28 хил. евро. (2024 г.: 81 хил. евро. и 3 хил. евро.).

Към 31.12.2025 г. Дружеството има договорни ангажименти за придобиване на инвестиционни имоти в общ размер на 20477 хил. евро. (31.12.2024 г.: 5292 хил. евро.), по които съгласно договорните условия са предоставени аванси. Към 30.06.2026 г. и 31.12.2025 г. Дружеството няма други съществени договорни ангажименти, свързани с придобиването на инвестиционни имоти, освен посочените по-горе.

През 2024 г. Дружеството е поело договорен ангажимент за продажба на инвестиционни имоти, по който е получило аванс в размер на 409 хил. евро. Съгласно условията на договора сделката е следвало да бъде финализирана през 2025 г., но през 2025 г. договорът е развален. Допълнителна информация е представена в Приложение 13.

Към 30.06.2026 г. върху част от инвестиционните имоти на Дружеството са учредени вещни тежести – първи по ред договорни ипотeki в полза на банката депозитар, като обезпечение по банков кредит и кредит овърдрафт, оповестени в бележката за задължения към банки.

Ипотеките обхващат имоти, находящи се в гр. Варна, гр. Плевен, включително построената в имота сграда, гр. Ямбол, земеделска земя в с. Св. Никола, община Каварна, област Добрич, както и 2 243 броя земеделски имоти в землищата на с. Гранит, с. Верен и с. Православ, община Братя Даскалови, област Стара Загора.

Като допълнително обезпечение по договора за овърдрафт е учредена ипотека и върху недвижими имоти в процес на придобиване съгласно предварителен договор за покупко-продажба от 18.12.2025 г.

Модел на справедливата стойност

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 24.1.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	хил. евро.
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	20571
Последваща оценка, нетно	510
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	21081
Последваща оценка, нетно	-
Балансова стойност към 30 юни 2026 г.	21081

Инвестиционните имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг.

Не са признавани условни наеми.

За 2025 г и 2024 г. отразени преки оперативни разходи, които може да се видят в приложение 16 Разходи за външни услуги (статия „Данъци и такси върху недвижими имоти“).

Размерът на получените приходи от наеми е в размер на 230 хил. евро. (30.06.2025 г.: 76 хил. евро.)

7. Лизинг

7.1. Оперативен лизинг като лизингодател

Дружеството отдава инвестиционни имоти по договори за оперативен лизинг. Подробна информация за тях е представена в пояснение 6.

8. Търговски и други вземания

Търговските вземания и други вземания включват следните елементи:

	30.06.2026	31.12.2025
	хил. евро.	хил. евро.
Данъци за възстановяване	0	1846
Търговски вземания	526	624
Патени аванси	882	139
Предплатени разходи	168	57
Други	2	-
	1578	2666

9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30.06.2026	31.12.2025
	хил. евро.	хил. евро.
Парични средства в банки и в брой:		
- банка, в български лева	77	154
	77	154

10. Собствен капитал

10.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 19 299 999 на брой напълно платени обикновени акции с номинална стойност в размер на 1.00 евро. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	30.06.2026	31.12.2025
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	19 299 999	19 299 999
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември	19 299 999	19 299 999

През 2020 г. Дружеството е приключило процедура по публично предлагане на права за закупуване акции, за увеличаване на капитала. Според одобрения проспект от КФН на БФБ са продадени и записани 17 999 999 бр акции.

Списъкът на лицата, притежаващи пряко и/или непряко най-малко 5 на сто от правата на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството към 31.12.2025 г., е представен, както следва:

	31 декември 2025 Брой акции	31 декември 2025 %	31 декември 2024 Брой акции	31 декември 2024 %
Родна земя холдинг АД	16 029 106	83.05	16 429 106	85.12
Универсален фонд фонд „СЪГЛАСИЕ“	1 341 800	6.95	-	-
УПФ „ЦКБ- СИЛА“	1 345 653	6.97	-	-

10.2. Премии от емисии

Емисионният резерв е формиран в резултат на три емисии акции, извършени през 2007 г., 2013 г. и 2020 г. Натрупаните суми по емисионния резерв възлизат на 10169 хил. евро.:• 102 хил. евро. за 2007 г.;• 864 хил. евро. за 2013 г.;• 9203 хил. евро. за 2020 г.

11. Възнаграждения на персонала

11.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30.06.2026 хил. евро.	30.06.2025 хил. евро.
Разходи за заплати	(17)	(16)
Разходи за социални осигуровки	(1)	(1)
Разходи за персонала	(18)	(17)

12. Заеми

На 24.06.2021 г. Дружеството е сключило договор за инвестиционен банков кредит с банката си депозитар в размер на 4617 хил. евро. за придобиване на инвестиционни имоти. Кредитът е със срок на погасяване 120 месеца, включително 24-месечен гратисен период за плащане на главницата, и краен падеж през юни 2031 г. Договорената лихва е РЛПКК + 1,41 п.п., но не по-малко от 2,2% годишно (към 31.12.2025 г. – 2,70%). Кредитът е обезпечен с договорни ипотечи върху недвижими имоти на Дружеството.

На 18.12.2025 г. Дружеството е сключило договор за кредит овърдрафт с лимит 15339 хил. евро. Срокът на кредита е до 60 месеца, като лимитът за ползване за периода от 18.12.2025 г. до 18.12.2026 г. е 15339 хил. евро. Ползването на овърдрафта за всеки следващ 12-месечен период подлежи на одобрение от компетентния орган на банката. Договорената лихва е РЛПКК + 1,70 п.п., но не по-малко от 2,9% годишно (към 31.12.2025 г. – 2,99%). Овърдрафтът е обезпечен с договорни ипотечи върху земеделски земи и върху недвижими имоти, придобити или в процес на придобиване от Дружеството.

Към 30.06.2026 г. усвоената сума по овърдрафта възлиза на 29 791 хил. евро. Тъй като към отчетната дата Дружеството няма безусловно право да отложи уреждането на това задължение за период над 12 месеца, същото е представено като текущо задължение.

Посочените по-долу суми представят непогасените главници по заемите.

	30.06.2026 хил. евро.	31.12.2025 хил. евро.
Текущи:		
Към банкова институция	15773	15669
Нетекущи:		
Към банкова институция	2868	3086
	18641	18755

13. Търговски и други задължения

	30.06.2026 хил. евро.	31.12.2025 хил. евро.
Текущи:		
Търговски задължения	6	1847
Получени аванси	1394	959
Задължения по развалени договори		808
Други	0	1
	1400	2807

14. Предплатени приходи

Земеделската стопанска година обичайно започва през октомври и приключва през септември на следващата година. Получените авансово суми по договори за аренда/наем, отнасящи се за следващи отчетни периоди, се признават като приходи за бъдещи периоди.

Земеделската селскостопанска година започва октомври и завършва през септември на следващата година. Поради тази причина три- четвърти от получените доходи през текущата година се отсрочват за следващата година. Отдадените под наем имоти са земеделски земи. Предплатените приходи за 2025 г. са в размер на 230 хил. евро.

15. Приходи от продажби

Приходите от продажби на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	30.06.2026 хил. евро.	30.06.2025 хил. евро.
Приходи от наем на инвестиционни имоти (виж също приложение 6)	230	76
	230	76

16. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30.06.2026 хил. евро.	30.06.2025 хил. евро.
Финансово счетоводни и одиторски услуги	(8)	(8)
Такси към държавни и регулаторни институции	(31)	(4)

Услуги от оценител	(6)	(7)
Данъци и такси върху недвижими имоти	(23)	(13)
Други	(3)	(2)
	(71)	(34)

През периода не са получавани данъчни консултации или други услуги, несвързани с независим финансов одит от избрания законов независим одитор. Възнаграждението за одит за 2025 г. е в размер на 6 хил. евро. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

17. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи са както следва:

	30.06.2026	30.06.2025
	хил. евро.	хил. евро.
Лихви по получени банкови заеми	(291)	(53)
Банкови такси и други финансови разходи	(12)	(9)
	(303)	(62)

18. Сделки със свързани лица

Дружеството оповестява свързаните лица и сделките с тях в съответствие с МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Освен ако изрично не е посочено друго, сделките със свързани лица не са осъществявани при условия, съществено различни от обичайните търговски условия, и по тях не са предоставяни или получавани обезпечения.

Предприятие майка и контролиращо предприятие на Дружеството е Родна Земя Холдинг АД. Родна Земя Холдинг АД изготвя консолидиран годишен финансов отчет, който е публично достъпен в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел.

Към съответните отчетни дати свързани лица на Дружеството, освен предприятието майка, са предприятия от групата на Родна Земя Холдинг АД, ключовият управленски персонал на Дружеството, както и други лица и предприятия, идентифицирани като свързани лица по смисъла на МСС 24, когато е приложимо.

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва:

Бисер Лозев – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
Светослав Янев – председател на Съвета на директорите;
Недко Статев – член на Съвета на директорите.

18.1. Сделки със свързани лица

През 2025 г. и 2024 г. Дружеството не е осъществявало други сделки със свързани лица, освен възнагражденията на ключовия управленски персонал, оповестени в пояснение 18.3.

18.2. Салда със свързани лица

	30.06.2026 хил. евро.	31.12.2025 хил. евро.
Текущи		
Задължения към:		
- Ключов управленски персонал	2	2
Общо текущи задължения към свързани лица	2	2
Общо задължения към свързани лица	2	2

18.3. Възнаграждения на ключовия управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	30.06.2026 хил. евро.	30.06.2025 хил. евро.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	12	12
Общо краткосрочни възнаграждения	12	12
Общо възнаграждения	12	12

19. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Дружеството не е осъществило инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

20. Условни активи и условни пасиви

През периода няма предявени различни гаранционни и правни искове към Дружеството. Не са възникнали условни пасиви.

21. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

	Пояснение	30.06.2026 хил. евро.	31.12.2025 хил. евро.
Финансови активи			
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Търговски и други вземания	8	1578	2609
Пари и парични еквиваленти	9	77	154
Финансови пасиви			
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	12	18641	18755
Търговски и други задължения	13	1400	2811

22. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на риск. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

22.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

22.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. За да намали валутния риск, Дружеството следи паричните потоци, които не са в български лева. В лева са деноминирани разходите, свързани със строителството, изграждането и експлоатацията на недвижими имоти. Себестойността (покупната цена) на недвижимите имоти най-често се договаря в евро. От друга страна всички приходи на Дружеството се договарят в лева. В условията на валутен борд и фиксиран обменен курс на лева спрямо еврото, валутен риск за дружеството практически няма.

Дружеството е изложено на валутен риск и при извършване на сделки с финансови инструменти, деноминирани в чуждестранна валута.

При извършване на сделки в чуждестранна валута възникват приходи и разходи от валутни операции, които се отчитат в отчета за доходите. През представените отчетни дружеството не е било изложено на валутен риск, доколкото за него не са възниквали позиции, позиционирани във валути, различни от лева и евро.

Политиката по управление на валутния риск, осъществявана от дружеството е да не се извършат значителни операции и да не се поддържат отворени позиции в чуждестранна валута, различна от евро.

22.1.2. Лихвен риск

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на РЛПКК в за Банката кредитор, в размер на +/- 2 % Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения

на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

	Вероятна промяна в нетен финансов резултат хил. евро.	Вероятба промяна в собствен капитал хил. евро.
30.06.2026 г.		
Заеми (виж също приложение 4.17)	+/-155	+/-155
31.12.2025 г.		
Заеми (виж също приложение 4.17)	+/-734	+/-734

22.1.3. Риск от инфлация, промени в пазарните цени и конкуренция

Дейността на Дружеството е свързана основно с придобиване, управление и отдаване под аренда на земеделски земи, класифицирани като инвестиционни имоти. Поради това Дружеството е изложено основно на риск от инфлация, промени в пазарните цени на земеделските земи, изменения в нивата и събираемостта на арендните плащания, както и на риск от засилена конкуренция при придобиване на нови имоти.

Повишаването на инфлацията може да доведе до нарастване на разходите на Дружеството, както и косвено да повлияе върху финансовото състояние и платежоспособността на арендаторите. Понижаването на пазарните цени на земеделските земи може да доведе до намаление на справедливата стойност на инвестиционните имоти и съответно да окаже неблагоприятно влияние върху финансовия резултат и собствения капитал на Дружеството. От друга страна, повишаването на цените на земеделските земи може да ограничи възможностите за придобиване на нови имоти при целевите нива на доходност.

Приходите на Дружеството зависят от възможността земеделските земи да бъдат отдавани под аренда при икономически обосновани условия и от навременното събиране на вземанията от арендатори. Пазарът на земеделски земи е конкурентен, което може да доведе до повишаване на цените на подходящите за придобиване имоти и до ограничаване на инвестиционните възможности на Дружеството.

22.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява риск контрагент по финансов инструмент да не изпълни свое договорно задължение и това да доведе до финансова загуба за Дружеството.

Излагането на Дружеството на кредитен риск възниква основно по отношение на търговски и други вземания, включително вземания по договори за аренда/наем, както и по отношение на паричните средства, поддържани в банкови институции.

Дружеството управлява кредитния риск чрез текущо наблюдение на вземанията, просрочията и събираемостта им, както и чрез индивидуална оценка на съществените контрагенти. При оценката на кредитния риск ръководството взема предвид историята на плащанията, финансовото състояние на длъжниците и други налични данни, когато това е приложимо.

За търговските вземания Дружеството прилага опростения подход по МСФО 9 и признава очаквани кредитни загуби за целия срок на вземанията. Оценката се извършва на индивидуална база за съществените експозиции и, когато е приложимо, на база

исторически данни за несъбираемост, коригирани с информация за настоящите и очакваните икономически условия.

Предвид характера на дейността кредитният риск на Дружеството е концентриран в ограничен брой контрагенти. През 2025 г. Дружеството има двама клиенти, всеки от които формира 10% или повече от общите приходи на Дружеството. Ръководството следи събираемостта на вземанията от тях на индивидуална база. Търговските вземания на Дружеството са от ограничен брой контрагенти и произтичат изцяло от дейност на територията на Република България.

Кредитният риск по отношение на паричните средства се счита за ограничен, тъй като същите се поддържат в банки с добра репутация.

Максималната експозиция на Дружеството към кредитен риск към края на отчетния период е равна на балансовата стойност на финансовите активи, признати към съответната дата, както е представено по-долу:

	30.06.2026	31.12.2025
	хил. евро.	хил. евро.

Групи финансови активи – балансови стойности:

Дългови инструменти по амортизирана стойност	526	624
Пари и парични еквиваленти	77	154
Общо максимална експозиция към кредитен риск	603	778

В посочената максимална експозиция към кредитен риск не са включени нефинансови активи, като данъци за възстановяване, предплатени разходи и предоставени аванси, които не попадат в обхвата на кредитния риск по финансови инструменти.

22.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди – ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

23. Рискове, свързани с изменението на климата

Дружеството притежава основно земеделски земи, класифицирани като инвестиционни имоти, които се държат с цел получаване на приходи от аренда и/или увеличение на стойността им. Експозицията на Дружеството към рискове, свързани с изменението на климата, се проявява както пряко – чрез въздействие върху стойността и доходността на земеделските земи, така и косвено – чрез влияние върху финансовото състояние и платежоспособността на арендаторите.

Физическите климатични рискове включват суша, наводнения, екстремни температури, градушки, промени в режима на валежите, недостиг на водни ресурси и други неблагоприятни климатични явления. Те могат да окажат отрицателно въздействие върху качеството, продуктивността и пазарната привлекателност на земеделските земи в отделни райони, което би могло да повлияе неблагоприятно върху справедливата стойност на инвестиционните имоти, размера на арендните плащания и събираемостта на вземанията от арендатори.

Преходните рискове са свързани с промени в европейската и националната нормативна уредба и политики в областта на околната среда, устойчивото земеползване, управлението на водите и адаптацията към изменението на климата. Подобни промени могат да доведат до допълнителни изисквания и разходи за ползвателите на земеделските земи и съответно да окажат косвено влияние върху търсенето, доходността и пазарната оценка на притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти.

При изготвянето на настоящия финансов отчет ръководството е взело предвид климатичните рискове при определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти, както и при оценката на очакваните кредитни загуби по вземанията от арендатори. Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена въз основа на оценки, изготвени от независим външен оценител, като факторите, свързани с изменението на климата, са отразени дотолкова, доколкото към отчетната дата намират отражение в пазарните данни и допусканията, използвани от пазарните участници.

Към отчетната дата ръководството не е идентифицирало съществено отделно въздействие на климатичните рискове, което да налага допълнителни корекции във финансовия отчет, извън ефектите, вече включени в използваните оценки и допускания. Ръководството продължава да следи развитието на тези рискове и възможното им отражение върху дейността, финансовото състояние и финансовите резултати на Дружеството.

24. Оценяване по справедлива стойност

24.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Земя.

Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Недвижимите имоти са преоценени към 31.12.2025 г.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

25. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към общата сума на активите.

Дружеството определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал, представени в отчета за финансовото състояние.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да промени сумата на дивидентите, изплащани на собствениците, да върне капитал

на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Дружеството не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

Дружеството е спазило външно наложените изисквания за капитала, на които подлежи във връзка със своите договорни задължения към 30.06.2026 г. и 2025 г.

26. Екология

С оглед характера на дейността си Дружеството не осъществява производствена дейност и не е идентифицирало към отчетната дата съществени екологични задължения, включително задължения за рекултивация, отстраняване на замърсявания, обезвреждане на отпадъци или други задължения по възстановяване на околната среда.

Дружеството притежава основно земеделски земи, класифицирани като инвестиционни имоти, като в отношенията с арендатори/ползватели са предвидени задължения за спазване на приложимото законодателство в областта на опазването на околната среда, доколкото същото е относимо към ползването на имотите.

Към отчетната дата ръководството не е признало провизии и не е идентифицирало условни задължения по смисъла на МСС 37, свързани с екологичното законодателство. Няма данни и за съществени нарушения или санкции в тази връзка.

27. Събития след края на отчетния период

Между 31.12.2025 г. и датата, на която настоящият финансов отчет е одобрен за издаване, не са настъпили съществени коригиращи събития по смисъла на МСС 10. Налице са следните съществени некоригиращи събития след края на отчетния период:

След края на отчетния период се наблюдава ескалация на геополитическото напрежение в Близкия изток, довела до повишена волатилност на цените на горивата и транспортните разходи. Към датата на одобряване на финансовия отчет ръководството следи влиянието на тези процеси върху дейността, разходите и паричните потоци на Дружеството. Към настоящия момент не се очаква това събитие да окаже съществено отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството. Считано от 01.01.2026 г. еврото е официална валута в Република България при фиксиран курс 1,95583 евро. за 1 евро. Това представлява некоригиращо събитие след края на отчетния период и не налага корекции във финансовия отчет към 31.12.2025 г. Преминаването към представяне на финансовите отчети в евро е отразено перспективно, считано от 01.01.2026 г.

На 12.01.2026 г. Дружеството сключи договор за банков кредит с променлив лихвен процент с „Централна кооперативна банка“ АД в размер на 1 850 хил. евро. Съгласно договора кредитът подлежи на еднократно усвояване до 10.02.2026 г. включително. Годишният лихвен процент е променлив и се определя като сбор от референтния лихвен процент на банката за корпоративни клиенти в евро и договорена надбавка от 1.7 процентни пункта, но не по-малко от 2,9%, като към датата на сключване на договора приложимият лихвен процент е 2.99% годишно.

28. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 30.06.2026 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на **30.07.2026 г.**

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ

КЪМ 30.06.2026 год.

Настоящият Доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводство и изискванията на ТЗ.

1. Информация за дружеството:

„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ (по-долу само „Дружеството“) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти. Предметът на дейност на Дружеството е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

„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.

През март 2020 г. е приключила процедура за емитиране на нови акции и капиталът на дружеството е увеличен с 17 999 999 бр. акции с номинал 1,00 лв..

Съгласно Устава на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ, Дружеството е учредено за неограничен срок. Капиталът на дружеството е в размер на 19 299 999,00 лева, разпределен в 19 299 999 бр. акции. Към датата на този доклад за дейността, в ТР е заявена за обявяване/ публикуване покана за свикване на РОСА на дружеството, като точка от дневния ред на кеото е приемане на устав с отразен превалутирания капиртал съобразно изискванията на Закона за въвеждане на еврото е Република България. Основното акционерно участие към 30.06.2026 година са както следва:

	Брой акции	% от записани я капитал
1. Юридически лица	19 299 999	100
О Б Щ О	19 299 999	100

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;
- Недко Статев – независим член на Съвета на директорите;

„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ се представлява от Изпълнителния директор Бисер Лозев 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 паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

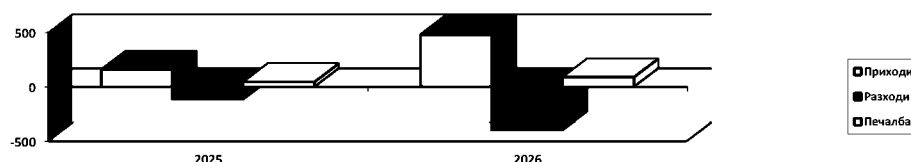
Дейността се осъществява в гр. София, р-н Креиковци, кв. Враждебна, ул. Владимир Вазов № 83.

Средно списъчния състав на персонала към 30.06.2026 година е 7 бр. (7 бр. за 2025 г.).

3. Резултати от дейността:

Резултатите от дейността на Дружеството към 30.06.2026 год. е печалба преди облагане с корпоративен данък 88 хил. евро.

Показатели	Към 30.06.2026 год. в хил. евро.	Към 30.06.2025 г. в хил. евро.
Общо приходи	480	157
Общо разходи	(392)	(114)
Брутна печалба/загуба	88	43
Счетоводна печалба/загуба	88	43

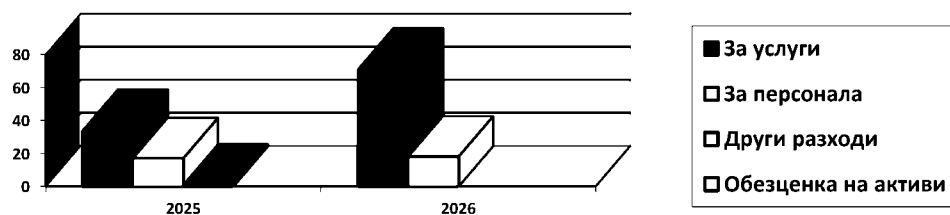


Приходите от дейността са както следва:

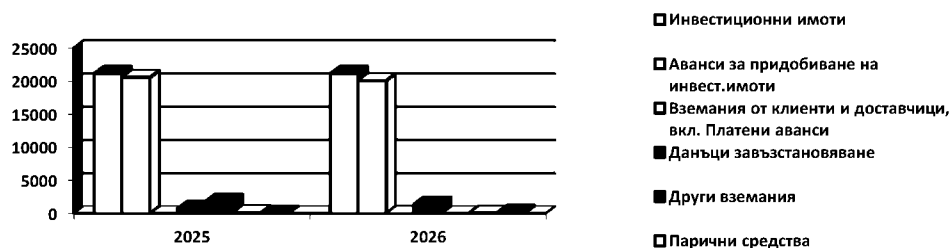
Приходи	Към 30.06.2026 год. в хил. евро.	Към 30.06.2025 год. в хил. евро.
От наеми	230	151
Други приходи	250	6
Общо:	480	157

Разходите за дейността са както следва:

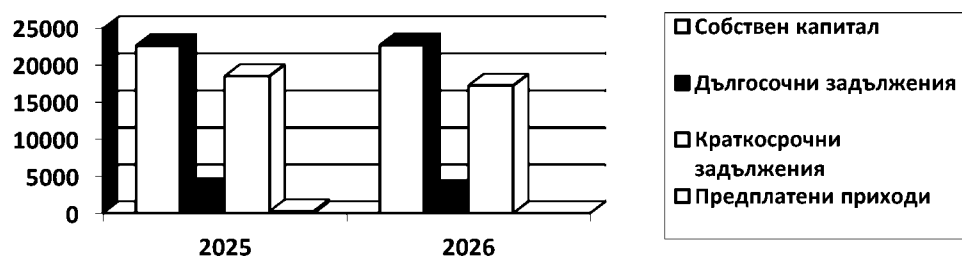
Разходи	Към 30.06.2026 год. в хил. евро.	Към 30.06.2025 год. в хил. евро.
За външни услуги	71	34
За възнаграждения и осигуровки	18	17
За други разходи	-	1
Общо:	89	52



Активите на баланса включват следните позиции:



Пасивите на баланса включват следните позиции:



Финансови показатели от дейността на Дружеството

		30.06.2026	31.12.2025
1. Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	=	0,82	0,79
2. Коефициент на рентабилност на собствения капитал	=	0,00	0,02
3. Коефициент на обща ликвидност		0,09	0,15
4. Коефициент на бърза ликвидност	=	0,04	0,14
5. Коефициент на финансова автономност	=	1,13	1,05

6. Коефициент на задлъжнялост	=	0,89	0,96
-------------------------------	---	------	------

4. Информация за важни събития от началото на финансовата година, настъпили към 30.06.2026 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 към 30.06.2026 г.

На извънредно общо събрание на акционерите, проведено на 28.09.2020 година, са приети изменения в Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ.

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 2023 г.

В резултат на законодателни изменения и изискване на новоприетия Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация, в сила от 16.03.2021 година, „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ започна и приключи процедура по привеждане в съответствие с изискванията на споменатия закон, като прие нов устав и правила за управление на рисковете на дружеството при участия в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по член 28 от ЗДСИЦДС, надлежно обявени и в Търговския регистър.

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.

Към 30.06.2026 г. Родна Земя Холдинг АД притежава 16 029 106 броя акции.

С оглед дейността на Дружеството към 30.06.2026 г. беше отбелязана текуща печалба в размер на 17 хил. евро.

През м. юни 2021 г. е сключен предварителен договор за придобиване на недвижим имот, находящ се в гр. Плевен, като е заплатен аванс в размер на 5 292 хил. евро.

През 2023 година е сключен предварителен договор за покупко-продажба на дружествени дялове, който ще бъде финализиран при настъпването на определени договорени условия. Платена е първа част от дължимото плащане в размер на 139 хил. евро.

През месец март, 2025 година е сключен нов предварителен договор за покупко-продажба на дружествени дялове, който също ще бъде финализиран при настъпването на определени договорени условия. Платена е част от дължимата цена в размер на 1394 хил. евро.

През февруари 2024 година е сключен предварителен договор за продажба на недвижими имоти, находящи се в землището на село Маджарово, Хасковско. Договорът е прекратен, като през м. Март 2026 г. „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ възстанови целия получен аванс от Купувача, вкл. е платена начислената неустойка.

През декември 2025 е подписан предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти, по който е платен аванс в размер на 15 185 хил. евро. Покупката на недвижимите имоти в предвидената за това форма е стартирала през отчетния период.

За изпълнение на инвестиционните намерения на дружеството има сключен

договор за дългосрочен банков кредит в размер на 4 617 хил. евро. за срок от 10 години и гратисен период от 2 години. Кредитът е изтеглен от банката депозитар и е обезпечен със законова ипотека върху новопридобити активи и договорна ипотека върху имот на дружеството в с. Св. Никола, общ. Каварна. През декември, 2025 г. е подписан анекс към договора, с който е уговорено допълнително обезпечение - ипотека върху част от притежаваните от Дружеството имоти, надлежно уредена към края на отчетния период.

През декември 2025 е подписан предварителен договор за закупуване на недвижими имоти, по който е заплатен аванс в размер на 15 185 хил.евро. Във връзка с което, през декември, 2025 г. Дружеството е сключило Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент със срок до 18.12.2030 г. с банката депозитар на стойност 15 339 хил.евро, с който е финансиран палтения аванс. Покупката на недвижимите имоти в предвидената за това форма е стартирала през отчетния период и не е приключила към края на настоящия период. В тази връзка е начислена неустойка в размер на 250 хил. евро, поради неизпълнения на договорни задължения от страна на продавача

На 12.01.2026 г. Дружеството сключи договор за банков кредит с променлив лихвен процент с „Централна кооперативна банка“ АД в размер на 1 850 хил. евро. На 11 юни 2025 г. бе проведено редовно общо събрание на акционерите, на което беше приет годишния финансов отчет на дружеството за 2024 г. Отчетът е заявен за публикуване в Търговски регистър в законовия срок.

За одитор на дружеството за 2025 г. бе избрана д.е.с. Марияна Николова с регистрационен номер в ИДЕС 822, представляваща „ПРАЙМ ОДИТ МН“ ЕООД, ЕИК 205063309.

4.2 Основни рискове и несигурности, пред които е изправено „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ 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.

В края на 2019 г. за първи път се появиха новини от Китай за COVID-19 (Коронавирус), когато ограничен брой случаи на неизвестен вирус бяха докладвани на Световната здравна организация. През първите няколко месеца на 2021 г. вирусът се разпространи в световен мащаб и отрицателното му въздействие набра скорост.

През февруари 2022 г. Руската Федерация започна военни действия срещу Украйна, което доведе до значителни затруднения в търговията, транспорта и други сфери на икономиката. Ръководството оценява, че дейността на дружеството не би била засегната от ефектите на войната. Ръководството ще продължи да следи потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни стъпки за смекчаване на потенциалните й ефекти, но не счита, че е налице заплаха за прилагане на принципа за действащо предприятие

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 множества 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 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.

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

Към 30.06.2026 год. се потвърждава положителната насока за развитие на дейността, така както беше и през 2025 год. Нашите очаквания са за една добра и стабилна година за дружеството ни. Нямаме индикации за проблеми в областта на дейността ни.

Не са възникнали коригиращи събития или значителни не коригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

6. Стопански цели за 2026 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 2026 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. Информация изисквана по реда на чл. 39, ал.2 от Закона за счетоводството

Дружеството не разполага с нематериални ресурси.

9. Отчет за устойчивостта

Във връзка с изискванията на чл.41 от Закона за счетоводството и & 30, ал.1, т.3, б. „а“ ръководството оповестява, че за отчетния период, дружеството няма ангажимент да включва в Доклада за дейността отчет за устойчивостта

10. Управление

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

11. 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 представени лица или чрез доверени дружества.

Всички 100 % от акциите на дружеството, представляващи целия капитал в размер на 9 868 хил. евро., са разпределени в 19 299 999 бр. поименни акции с номинал 1 лв. Размерът им е увеличен след приключване на процедура по емитиране на акции през март 2020 г.

Към 30.06.2026 г. Родна Земя Холдинг АД притежава 16 029 106 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 съвета през годината акции и облигации на дружеството:

Към 30.06.2026 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 отчетното полугодие на финансовата 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 членове на СД е 9 611,10 евро.;

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

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

12. Наличие на клонове на дружеството

Дружеството няма регистрирани клонове за осъществяване на дейността си.

13. Взаимоотношения с контролирани, свързани и контролиращи предприятия

Контролирани дружества

Нашето дружество няма квоти в капитала на други дружества.

Контролиращи дружества

Дружеството се контролира от Родна Земя Холдинг АД, което към 30.06.2026 година притежава 83,05 % от капитала.

14. Екология

Основната дейност на Дружеството не оказва пряко влияние върху околната среда. Дружеството възприема опазването на околната среда и намаляването на скоростта на настъпване на климатичните промени като част от своята корпоративна политика за социална отговорност и развива своята дейност, съобразявайки се с изискванията за опазване на околната среда.

Дейностите свързани с отговорното използване на ресурсите и защита на околната среда са:

- ☐ Издаване на електронни фактури и намаляване на разходите за хартия и печатни консумативи;
- ☐ Използване на материали с дигитално съдържание;
- ☐ Имотите притежавани от дружеството се експлоатират при спазване на Закона за управление на отпадъците;
- ☐ Наемателите се задължават при осъществяване на своята дейност да се съобразяват с изискванията на ЗУО, подзаконовите нормативни актове по неговото прилагане, както и с националните и регионалните политики и планове по опазване

на околната среда и управление на отпадъците;

☐ В зависимост от спецификата на дейността си, наемателите прилагат и разделно събиране на отпадъците.

15. 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 финансовия отчет към 30.06.2026 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“ АДСИЦ 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. Дружеството разкрива вътрешната информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014, на интернет страницата на дружеството <https://www.puldinproperties.com/>, съответно www.investor.bg.

„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.

16. Информация относно общите европейски приоритети при финансовото отчитане

Въпроси, свързани с устойчивостта:

През последните години се наблюдава тенденция към увеличаване на обхвата на нефинансовата информация във финансовите отчети на предприятията. Акцентираща се

върху важността на тази информация за управлението на прехода към устойчива глобална икономика посредством обективна връзка между дългосрочната финансова стабилност и ефективност на бизнеса, социалната справедливост и опазването на околната среда. Оповестяването на нефинансова информация е важен фактор за анализ, оценка и управление на резултатите от дейността на предприятията и тяхното въздействие върху обществото.

Поддържа се тезата, че нефинансовата информация за икономическото, социалното и екологичното развитие е фактор за повишаване на конкурентоспособността на всяко предприятие.

Рисковете, предизвикани от климатичните промени, могат да имат бъдещи неблагоприятни последици за бизнес дейностите на дружеството. Тези рискове включват рискове, свързани с прехода (напр. регулаторни промени и рискове, свързани с репутацията), и физически рискове (дори ако рискът от физически щети е нисък поради дейността на дружеството и географското му местоположение). В съответствие с предходната година, към 30.06.2026 г. Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

Ръководството периодично оценява въздействието на свързаните с устойчивостта, климата и екологията въпроси и следи за предстоящи екологични разпоредби и регулаторни промени, които биха могли да окажат влияние върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и финансовото състояние на Дружеството. Целта на този анализ е подобряване на собствената стратегия за устойчиво развитие и техния мениджмънт, задържат се постоянните и се привличат нови клиенти, като тяхната лоялност се увеличава, в резултат от което се увеличават пазарните дялове, заемат се нови пазарни ниши и се подобряват финансовите резултати; повишава се репутацията и доверието на инвеститорите, кредиторите и обществото към дружеството, в резултат от което те получават по-добър достъп до капитали на по-добра цена.

Дейността на предприятията се осъществява в отворена икономика. Те трябва да имат дългосрочни интереси както към своето устойчиво развитие, така и към устойчивостта на икономиката като цяло. От една страна, дейността на предприятията оказва непосредствено влияние върху устойчивостта на икономиката, а от друга страна – тя зависи от развитието на икономиката и нейната устойчивост.

Оповестяването на нефинансова информация за устойчивото развитие на предприятията е фактор за запазване и подобряване на устойчивостта на икономиката в интерес на обществото, живота, нашата планета и бъдещите поколения.

Предположенията биха могли да се променят в бъдеще в отговор на предстоящи екологични разпоредби, поети нови ангажменти и променящо се потребителско търсене. Тези промени, ако не бъдат предвидени, биха могли да окажат влияние върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и финансовото състояние на Дружеството

Обезценка на нефинансови активи.

Оценката на активите на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ, се извършва ежегодно от специализирани и сертифицирани дружества, което гарантира адекватна и обективна оценка спрямо пазарните условия.

Провизии, условни задължения и условни активи.

През текущия и предходния период, не са възникнали условни активи или пасиви за Дружеството.

Споразумения за изкупуване на енергия.

Дружеството не е сключвало договори и споразумения за изкупуване на енергия.

Преки финансови последици от руската инвазия в Украйна:

Представяне на въздействията на руската инвазия във финансовите отчети.

Започналият на 24.02.2022 г. военен конфликт между Русия и Украйна и наложените във връзка с него икономически санкции на Руската Федерация оказват негативно влияние върху цената на енергоносителите, които на свой ред влияят върху икономическата среда в България и Европа. „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ продължава да функционира съобразно обичайната си дейност, без да бъде повлияно икономически от конфликта. Ръководството ще продължи да наблюдава потенциалното въздействие от конфликта върху дружеството.

Загуба на контрол, съвместен контрол или способност за упражняване на значително влияние.

Към 30.06.2026 г., мажоритарен акционер на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ е Родна Земя Холдинг АД, което притежава 83,05 % от капитала.

Преустановени дейности, нетекущи активи, държани за продажба.

През годината, както и след края на отчетния период, активите и бизнес отношенията на дружеството са изградени само на територията на България. В тази връзка дружеството не понася тежест от прекратяване на взаимоотношения с Русия и Беларус.

Обезценка на нефинансови активи.

Активите на дружеството са земи, чиято цена не е пряко или косвено свързана с доставката и потреблението на енергоносители.

Макроикономическа среда :

Обезценка на нефинансови активи.

Дружеството може да бъде повлияно от повишение на лихвените проценти, засягащи кредитните му експозиции, като оценката на дружеството е, че ще окаже минимален ефект върху финансите му.

Доходи на наети лица.

Доходите на служителите в „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ не са обвързани с инфлационните процеси в дружеството, възнагражденията се определят от професионализма и качествата на наетите служители.

Финансови инструменти.

Дружеството съгласно специфичната си юридическа форма, няма правната възможност, да извършва сделки с финансови инструменти.

Съществени въздействия, рискове и възможности и свързаност с финансовото отчитане.

Климатичните промени биха имали значение за „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ, доколкото последното притежава сгради. Предвид факта, че няма такива, към момента дружеството не е повлияно от директни, както и от индиректни икономически стимули, целящи промените в климата.

Оповестявания във връзка с член 8 от Регламента за таксономията.

Дружеството използва подизпълнители, които прилагат специализиран софтуер за конвертиране на годишните си финансови отчети в машинно четим формат.

Обхват на докладване и качество на данните:

Обхват на нефинансовото отчитане на емитента.

„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ разкрива информация за контрагенти с които е в икономически взаимоотношения, до степен максимална финансова прозрачност.

Надеждност на данните, използвани за нефинансовото отчитане.

„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ е предприело стратегия за коректно и навременно разпространяване на информация към заинтересованите лица. В тази връзка, както финансовите, така и нефинансовите данни разпространявани от дружеството са максимално точни и обективни. Достоверността на разпространяваните данни се проверява от вътрешни и външни одитори.

София, 30 юли 2026 г.

Изпълнителен
директор
Бисер Лозев

Председател
на СД
Светослав Янев

Д Е К Л А Р А Ц И Я

по чл. 100о, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаната **Мариам Вахан Гарабедян**, действаща в качеството си на управител на **„АРАКС ИНВЕСТ” ООД**, ЕИК 205094361 – съставител на финансовите отчети на **„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ” АДСИЦ**, вписано в Търговския регистър с ЕИК 175165209, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Кремиковци, кв. Враждебна, бул. Владимир Вазов № 83

Д Е К Л А Р И Р А М, Ч Е:

Доколкото ми е известно, комплектът финансови отчети към 30.06.2026 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на „Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ.

30 юли 2026 г.

гр. София

Декларатор: _____

Мариам Гарабедян

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100о, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаният, **Светослав Аспарухов Янев** действащ в качеството си на Председател на Съвета на директорите на **„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ” АДСИЦ**, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 175165209, със седалище в гр. София и адрес на управление: гр. София, р-н Кремиковци, кв. Враждебна, бул./ул. Владимир Вазов № 83

ДЕКЛАРИРАМ:

Доколкото ми е известно:

1. Финансовият отчет към 30.06.2026 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на „Пълдин пропъртис инвест” АДСИЦ.
2. Докладът за дейността на „Пълдин пропъртис инвест” АДСИЦ към 30.06.2026 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК за важните събития, настъпили през периода.

гр. София

30 юли 2026 г.

Декларатор: _____

Светослав Янев,
Председател на СД

Д Е К Л А Р А Ц И Я

по чл. 100о, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаният, **Бисер Лозков Лозев** действащ в качеството си на Изпълнителен директор на „**ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ**” АДСИЦ, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 175165209, със седалище в гр. София и адрес на управление: гр. София, р-н Кремиковци, кв. Враждебна, бул. Владимир Вазов № 83.

ДЕКЛАРИРАМ:

Доколкото ми е известно:

1. Финансовият отчет към 30.06.2026 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на „Пълдин пропъртис инвест” АДСИЦ.
2. Доклада за дейността на „Пълдин пропъртис инвест” АДСИЦ към 30.06.2026 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК за важните събития, настъпили през периода.

гр. София

30 юли 2026 г.

Декларатор: _____

Бисер Лозев,

Изпълнителен директор

Допълнителна информация по чл. 12 ал. 1, т. 4 от НАРЕДБА № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

отчетен период: 01.01.2026 г. – 30.06.2026 г.

„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АД СИЦ

1. Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента.

„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АД СИЦ води своето счетоводно отчитане в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти от учредяването си до момента на съставяне на този документ.

2. Информация за настъпили промени в икономическата група на емитента, ако участва в такава група.

„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АД СИЦ не е част от икономическа група и поради тази причина не представя информация по тази точка.

3. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АД СИЦ не е извършвало организационни промени като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, дългосрочни инвестиции или преустановяване на дейност.

Всички договори за наем от 2024 г., действат през отчетния период. Към 30.09.2025 г. са начислени всички приходи по сключените договори за наем.

През м. юни 2021 г. е сключен предварителен договор за придобиване на недвижим имот, находящ се в гр. Плевен, като е заплатен аванс в размер на 5 292 хил. евро.

През 2023 година е сключен предварителен договор за покупко-продажба на дружествени дялове, който ще бъде финализиран при настъпването на определени договорени условия. Платена е първа част от дължимото плащане в размер на 139 хил. евро.

През месец март, 2025 година е сключен нов предварителен договор за покупко-продажба на дружествени дялове, който също ще бъде финализиран при настъпването на определени договорени условия. Платена е част от дължимата цена в размер на 1 394 хил. евро.

През февруари 2024 година е сключен предварителен договор за продажба на недвижими имоти, находящи се в землището на село Маджарово, Хасковско. Договорът е прекратен, като през м. Март 2026 г. „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АД СИЦ възстанови целия получен аванс от Купувача, вкл. е платена начислената неустойка.

През декември 2025 е подписан предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти, по който е платен аванс в размер на 15 185 хил. евро. Покупката на недвижимите имоти в предвидената за това форма е стартирала през отчетния период и не

е приключила към края на настоящия. Във връзка с неизпълнение на договорни задължения от страна на продавача, на последния е начислена неустойка в размер на 250 хил. евро

4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущия период, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година.

Дружеството не е публикувало прогнози за възможните резултати от дейността през текущата финансова година.

5. Данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 (пет) на сто от гласовете в общото събрание към края на съответния период, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период.

Към 30 юни 2026 г. структурата в капитала на дружеството е както следва:

- Родна Земя Холдинг АД – 16 029 106 броя акции.

Членовете на съвета на директорите не са променени.

6. Данни за акциите, притежавани от управителните и контролни органи на емитента към края на съответния период, както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно.

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

7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; 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 образувани 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.

8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок.

„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АД СИЦ не е отпуснало заеми, не е предоставяло гаранции и не е поемало задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество през отчетния период.

През юни 2021 г. Дружеството е сключило Договор за банков кредит с банката си депозитар за срок от 10 години с 2 години гратисен период на стойност 4 617 хил. евро. със срок на кредита до 24.06.2031 г. Към момента на изготвяне на финансовия отчет главницата по кредитът не е погасена. През декември, 2025 г. е подписан анекс към договора, с който е

уговорено допълнително обезпечение- ипотека върху част от притежаваните от Дружеството имоти.

През декември, 2025 г. Дружеството е сключило Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент със срок до 18.12.2030 г. с банката депозитар на стойност 15 339 хил. евро.

На 12.01.2026 г. Дружеството сключи договор за банков кредит с променлив лихвен процент с „Централна кооперативна банка“ АД в размер на 1 850 хил. евро. Кредитът е погасен в договорения срок.

30 юли 2026 г.

гр. София

Бисер Лозев,
Изпълнителен директор на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ

Светослав Янев,
Председател на СД на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ

Информация по чл. 31 от ЗДСИЦС и чл. 20 от НАРЕДБА № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

за периода 01.01.2026 – 30.06.2026 г.

1. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти (чл. 20, ал. 1, т. 1, б. а от Наредба 2 от 09.11.2021 г.)

„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ не е извършвало строежи, ремонти и подобрения в притежаваните недвижими имоти.

2. Относителния дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда (чл. 20, ал. 1, т. 1, б. б от Наредба 2 от 09.11.2021 г.)

Относителния дял на неплатените арендни вноски спрямо общата стойност на търговските вземания е 37.35%.

3. Относителен дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане спрямо общия дял на секюритизиранияте активи (чл. 31, ал. 1, т. 1 от ЗДСИЦС)

Всички договори за наем на земеделски земи, сключени през 2025 г., са преподписани и са активни към края на отчетния период и наемните вноски са признати и платени.

Договорите за стопанска година 2025/2026 г. също са подписани, а условията по тях потвърдени.

През разглеждания период Дружеството не е отдавало за ползване срещу заплащане други недвижими имоти, с оглед на което относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане спрямо общия дял на секюритизиранияте активи възлиза на 78.71 %.

4. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизиранияте активи, извършена след датата на публикуване на годишния отчет или последния междинен отчет (чл. 31, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦС)

През м. юни 2021 г. е сключен предварителен договор за придобиване на недвижим имот, находящ се в гр. Плевен, като е заплатен аванс в размер на 5 292 хил. евро.

През 2023 година е сключен предварителен договор за покупко-продажба на дружествени дялове, който ще бъде финализиран при настъпването на определени договорени условия. Платена е първа част от дължимото плащане в размер на 139 хил. евро.

През месец март, 2025 година е сключен нов предварителен договор за покупко-продажба на дружествени дялове, който също ще бъде финализиран при настъпването на определени договорени условия. Платена е част от дължимата цена в размер на 1 394 хил. евро.

През февруари 2024 година е сключен предварителен договор за продажба на недвижими имоти, находящи се в землището на село Маджарово, Хасковско. Договорът е прекратен, като през м. Март 2026 г. „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ възстанови целия получен аванс от Купувача, вкл. е платена начислената неустойка.

През декември 2025 е подписан предварителен договор за покупко-продажба на

недвижими имоти, по който е платен аванс в размер на 15 185 хил.евро. Покупката на недвижимите имоти в предвидената за това форма е стартирала през отчетния период и не е приключила към края на настоящия. Във връзка с неизпълнение на договорни задължения от страна на продавача, на последния е начислена неустойка в размер на 250 хил. евро

5. информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9, чл. 25, ал. 1 – 5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦД

а. Информация по чл. 5, ал. 7 и ал. 9 от ЗДСИЦД

	Стойност в хил. евро	Дял в общия размер на ИИ
Инвестиционни имоти	21 081	49.32%
Инвестиционни имоти в процес на придобиване – платени аванси	20 001	46.80%
Други активи	1 655	3,88%
Общо активи	42 737	100.00%

През отчетния период приходите на "ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ" АДСИЦ са в размер на 480 хил. евро, от които 100 % са в резултат на дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦД.

б. Информация във връзка чл. 25 от ЗДСИЦД

През отчетния период "ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ" АДСИЦ не е участвало в учредяването или придобиването на дялове или акции от капитала на специализирано дружество. Предвид това, за отчетния период не са възникнали обстоятелства, които да бъдат докладвани по отношение на спазване на изискванията на чл. 26 от ЗДСИЦД.

- Не е инвестирало свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка.

- не е инвестирало активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.

- не е инвестирало активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

- не е инвестирало активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1.

- не е инвестирало активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4.

с. Информация във връзка с Общите ограничения чл. 26 от ЗДСИЦД

През отчетния период "ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ" АДСИЦ:

- не е обезпечавало чужди задължения, съответно не е предоставяло и получавало търговски заеми,

- не е емитирало дългови ценни книжа,

- Дружеството е сключило Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент със срок до 18.12.2030 г. с банката депозитар на стойност 15 339 хил. евро.

- През юни 2021 г. Дружеството е сключило Договор за банков кредит с банката си депозитар за срок от 10 години с 2 години гратисен период на стойност 4 617 хил. евро със срок на кредита до 24.06.2031 г. Към момента на изготвяне на финансовия отчет главницата по кредитът не е погасена.

През декември, 2025 г. е подписан анекс към договора, с който е уговорено допълнително обезпечение – ипотека върху част от притежаваните от Дружеството имоти, която е надлежно учредена към края на отчетния период.

- не е вземало банкови кредити, които да се ползват за изплащане на лихви
- не е придобивало дялови участия в други дружества. Сключени са предварителни договори за придобиване на дялове в търговски дружества, които ще бъдат финализирани при настъпването на определени в договорите условия.
- не е участвало на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по чл. 25, ал. 1 и 2, и не е извършвало обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

6. Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави

Дружеството не притежава недвижими имоти на територията на друга държава членка.

7. Информация за притежаване дялове или акции в трети лица по чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС (оповестяване на информация по чл.31, ал.4 от ЗДСИЦДС)

Дружеството не притежава дялове или акции в трети лица по чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС

8. Информация във връзка с изискванията при учредяване или придобиване на участие в специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС (оповестяване на информация по чл.31, ал.4 от ЗДСИЦДС)

Дружеството не участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции в търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

9. Информация за придобити земеделски земи. (оповестяване на информация по чл.31, ал.7 от ЗДСИЦДС)

През първо тримесечие на 2026 г стартираха процедурите по придобиването на недвижими имоти, част от които земеделски земи, в общо 33 общини в България в изпълнение на уговореното в предварителен договор за придобиване на недвижими имоти, сключен декември месец, 2025 година. Процедурата не е приключила към края на настоящия отчетен период. Във връзка с неизпълнение на договорни задължения от страна на продавача, на последния е начислена неустойка в размер на 250 хил. евро.

30 юли 2026 г.

Бисер Лозев,
Изпълнителен директор на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ” АДСИЦ

Светослав Янев,
Председател на СД на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ” АДСИЦ

Допълнителна информация по чл. 12 ал. 1, т. 4 от НАРЕДБА № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

отчетен период: 01.01.2026 г. – 30.06.2026 г.

„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ

1. Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента.

„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ води своето счетоводно отчитане в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти от учредяването си до момента на съставяне на този документ.

2. Информация за настъпили промени в икономическата група на емитента, ако участва в такава група.

„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ не е част от икономическа група и поради тази причина не представя информация по тази точка.

3. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ не е извършвало организационни промени като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, дългосрочни инвестиции или преустановяване на дейност.

Всички договори за наем от 2025 г., действат през отчетния период. Към 31 март 2026 г. са начислени всички приходи по сключените договори за наем.

През м. юни 2021 г. е сключен предварителен договор за придобиване на недвижим имот, находящ се в гр. Плевен, като е заплатен аванс в размер на 5 292 хил. евро.

През 2023 година е сключен предварителен договор за покупко-продажба на дружествени дялове, който ще бъде финализиран при настъпването на определени договорени условия. Платена е първа част от дължимото плащане в размер на 139 хил. евро.

През месец март, 2025 година е сключен нов предварителен договор за покупко-продажба на дружествени дялове, който също ще бъде финализиран при настъпването на определени договорени условия. Платена е част от дължимата цена в размер на 1 394 хил. евро.

През февруари 2024 година е сключен предварителен договор за продажба на недвижими имоти, находящи се в землището на село Маджарово, Хасковско. Договорът е прекратен, като през м. Март 2026 г. „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ възстанови целия получен аванс от Купувача, вкл. е платена начислената неустойка.

През декември 2025 е подписан предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти, по който е платен аванс в размер на 15 185 хил.евро. Покупката на недвижимите имоти в предвидената за това форма е стартирала през отчетния период и не е приключила към края на настоящия. Във връзка с неизпълнение на договорни задължения от страна на продавача, на последния е начислена неустойка в размер на 250 хил. евро

4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчетат резултатите от текущия период, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година.

Дружеството не е публикувало прогнози за възможните резултати от дейността през текущата финансова година.

5. Данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 (пет) на сто от гласовете в общото събрание към края на съответния период, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период.

Към 30 юни 2026 г. структурата в капитала на дружеството е както следва:

- Родна Земя Холдинг АД – 16 029 106 броя акции.

Членовете на съвета на директорите не са променени.

6. Данни за акциите, притежавани от управителните и контролни органи на емитента към края на съответния период, както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно.

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

7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; 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 образувани 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.

8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок.

„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АД СИЦ не е отпуснало заеми, не е предоставяло гаранции и не е поемало задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество през отчетния период.

През юни 2021 г. Дружеството е сключило Договор за банков кредит с банката си депозитар за срок от 10 години с 2 години гратисен период на стойност 4 617 хил. евро. със срок на кредита до 24.06.2031 г. Към момента на изготвяне на финансовия отчет главницата по кредитът не е погасена. През декември, 2025 г. е подписан анекс към договора, с който е уговорено допълнително обезпечение - ипотека върху част от притежаваните от Дружеството имоти, която към края на отчетния период е надлежно учредена.

През декември, 2025 г. Дружеството е сключило Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент със срок до 18.12.2030 г. с банката депозитар на стойност 15 339 хил. евро.

На 12.01.2026 г. Дружеството сключи договор за банков кредит с променлив лихвен процент с „Централна кооперативна банка“ АД в размер на 1 850 хил. евро. Кредитът е погасен в договорения срок.

30 юли 2026 г.

гр. София

Бисер Лозев,

Изпълнителен директор на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ

Светослав Янев,

Председател на СД на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ

**ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПУБЛИЧНОТО ДРУЖЕСТВО
„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ**

По Приложение 3 към чл.10, т. 2 НАРЕДБА № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар
отчетен период: 01.01.2026 г. – 30.06.2026 г.

1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Дружеството няма ценни книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

2. 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 30 юни 2026 г. Родна Земя Холдинг АД притежава 83,05% от правата на глас в общото събрание на дружеството или 16 029 106 броя акции.

Няма промени в органите на управление на дружеството.

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

Няма акционери със специални контролни права.

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

Няма специални споразумения между акционерите, които да са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

5. 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.

Не са налице обстоятелства за деклариране по тази точка.

30 юли 2026 г.

гр. София

Бисер Лозев,

Изпълнителен директор на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ

Светослав Янев,

Председател на СД на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ

Приложение № 4 към чл. 12, ал. 1, т. 1 от Наредба 2 за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

и по Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба за периода 01.01.2026 г. – 30.06.2026 г.

„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ

1.1. Информация по Приложение № 4 към чл. 12, ал. 1, т. 1,

1.2. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството

Към 30 юни 2026 г. Родна Земя Холдинг АД притежава 16 029 106 броя акции.

Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството

Не е откривано производство по несъстоятелност на дружеството или на негово дъщерно дружество.

1. Сключване или изпълнение на съществени сделки

„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ не е извършвало организационни промени като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, дългосрочни инвестиции или преустановяване на дейност.

През м. юни 2021 г. е сключен предварителен договор за придобиване на недвижим имот, находящ се в гр. Плевен, като е заплатен аванс в размер на 5 292 хил. евро.

През 2023 година е сключен предварителен договор за покупко-продажба на дружествени дялове, който ще бъде финализиран при настъпването на определени договорени условия. Платена е първа част от дължимото плащане в размер на 139 хил. евро.

През месец март, 2025 година е сключен нов предварителен договор за покупко-продажба на дружествени дялове, който също ще бъде финализиран при настъпването на определени договорени условия. Платена е част от дължимата цена в размер на 1 394 хил. евро.

През февруари 2024 година е сключен предварителен договор за продажба на недвижими имоти, находящи се в землището на село Маджарово, Хасковско. Договорът е прекратен, като през м. Март 2026 г. „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ възстанови целия получен аванс от Купувача, вкл. е платена начислената неустойка.

През декември 2025 е подписан предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти, по който е платен аванс в размер на 15 185 хил.евро. Покупката на недвижимите имоти в предвидената за това форма е стартирала през отчетния период и не е приключила към края на настоящия. Във връзка с неизпълнение на договорни задължения от страна на продавача, на последния е начислена неустойка в размер на 250 хил. евро

2. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие

Не е взето решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

3. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната

На извънредно общо събрание на акционери за одитор на дружеството за 2025 г. е избрано специализирано одиторско предприятие ПРАЙМ ОДИТ МН ЕООД, регистрирано в ИДЕС с № 822, представлявано от Марияна Николова. А на проведеното на 11.06.2025 година РОСА, **Общото събрание на акционерите избра д.е.с. Марияна Николова, регистрирана под номер 822, която да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2025 г.**

Годишният финансов отчет на дружеството за 2025 г. е изготвен, приет и представен пред КФН, Търговски регистър и обществеността в законовия срок.

4. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

Няма образувани или прекратени съдебни или арбитражни дела, отнасящи се до дружеството, с цена на иска най-малко 10 на сто от нетните активи на дружеството.

5. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.

Няма настъпили такива обстоятелства.

6. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.

През м. юни 2021 г. е сключен предварителен договор за придобиване на недвижим имот, находящ се в гр. Плевен, като е заплатен аванс в размер на 5 292 хил. евро.

През 2023 година е сключен предварителен договор за покупко-продажба на дружествени дялове, който ще бъде финализиран при настъпването на определени договорени условия. Платена е първа част от дължимото плащане в размер на 139 хил. евро. През месец март, 2025 година е сключен нов предварителен договор за покупко-продажба на дружествени дялове, който също ще бъде финализиран при настъпването на определени договорени условия. Платена е част от дължимата цена в размер на 1 394 хил. евро.

През февруари 2024 година е сключен предварителен договор за продажба на недвижими имоти, находящи се в землището на село Маджарово, Хасковско. Договорът е прекратен, като през м. Март 2026 г. „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ възстанови целия получен аванс от Купувача, вкл. е платена начислената неустойка.

През декември 2025 е подписан предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти, по който е платен аванс в размер на 15 185 хил.евро. Покупката на недвижимите имоти в предвидената за това форма е стартирала през отчетния период и не е приключила към края на настоящия.

7. Вътрешна информация по член 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 г.

През разглеждания период не са настъпили други обстоятелства или събития, освен посочените в т.1.8 от настоящата Вътрешна информация, за които да бъде публично оповестявана информация съгласно чл. 7 от Регламент (ЕС) 596/2014 г. Всички значими събития, които могат да бъдат от значение за инвеститорите, настъпили през периода, са описани в този документ, в междинния доклад на управителния орган на Дружеството, както и в предоставената информация по чл. 25 от ЗДСИЦ.

а. Точна информация, която не е била направена публично достояние, свързана пряко или косвено с един или повече емитенти или с един или повече финансови инструменти и която, ако бъде направена публично достояние, би могла да повлияе чувствително върху цената на тези финансови инструменти или на свързаните с тях дериватни финансови инструменти.

Не е налице такава информация.

б. По отношение на стоковите деривати — точна информация, която не е била направена публично достояние, свързана пряко или косвено с един или повече деривати или свързана пряко със свързания спот договор за стоки и която, ако бъде направена публично достояние, би могла да повлияе чувствително върху цените на тези деривати или свързани спот договори за стоки и когато става въпрос за информация, която може основателно да се очаква да бъде разкрита или трябва да бъде разкрита по силата на законовите или подзаконовите разпоредби на равнището на Съюза или на национално равнище, пазарните правила, договорите, обичайните правила или практики на съответните пазари на стокови деривати или спот пазари.

Обстоятелствата са неприложими към дейността на Дружеството.

с. По отношение на квотите за емисии или продаваните на търг основани на тях продукти — точна информация, която не е била направена публично достояние, която се отнася пряко или косвено до един или повече такива инструменти и която, ако бъде направена публично достояние, би могла да повлияе чувствително върху цената на тези инструменти или на свързаните с тях дериватни финансови инструменти.

Обстоятелствата са неприложими към дейността на Дружеството.

За лицата, натоварени с изпълнението на нареждания относно финансови инструменти - информация, предадена от клиент и свързана с подадени, но все още неизпълнени нареждания на клиента, свързани с финансови инструменти, която е точна, отнася се пряко или косвено до един или повече емитенти на финансови инструменти или до един или повече финансови инструменти и, ако бъде разкрита публично, би могла да повлияе чувствително върху цената на тези финансови инструменти, цената на свързаните спот договори за стоки или на свързаните с тях дериватни финансови инструменти.

Обстоятелствата са неприложими към дейността на Дружеството.

30 юли 2026 г. гр. София

Бисер Лозев,

изпълнителен директор на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ

Светослав Янев,

Председател на СД на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ