

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АД СИЦ

КЪМ 31.12.2022 год.

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

Във връзка с приключване на 2022 год. предоставяме на вниманието Ви информация за финансовото и икономическо състояние на дружеството към 31.12.2022 год.

Финансовият отчет беше изготвен към 31.12.2022 год. и приключва на печалба от дейността в размер на 145 708,67 лв.

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. Основното акционерно участие към 31.12.2022 година са както следва:

	Брой акции	% от записания 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.

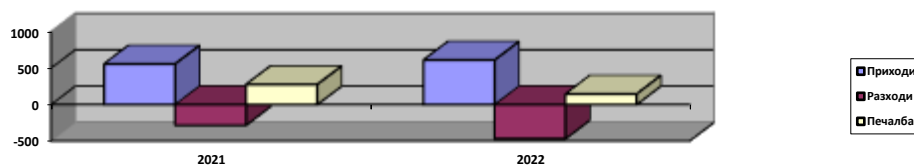
Дейността се осъществява в гр. София 1113, ул. Ф.Ж.Кюри, № 20, етаж 10, а след проведеното на 16.06.2022 година ОСА, адресът е променен на гр. София, р-н Кремиковци, кв. Враждебна, ул. Владимир Вазов № 83.

Средно списъчния състав на персонала към 31.12.2022 година е 6 бр. (6 бр. за 2021 г.).

3. Резултати от дейността:

Резултатите от дейността на Дружеството към 30.09.2022 год. е печалба преди облагане с корпоративен данък 145 708,67 лева.

Показатели	Към 31.12.2022 год. в хил.лв.	Към 31.12.2021 г. в хил.лв.
Общо приходи	612	544
Общо разходи	(467)	(283)
Брутна печалба/загуба	145	275
Счетоводна печалба/загуба	145	275

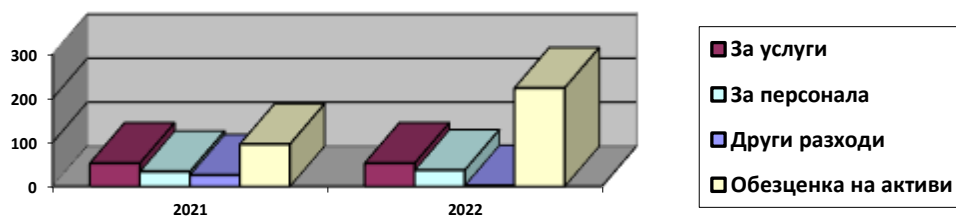


Приходите от дейността са както следва:

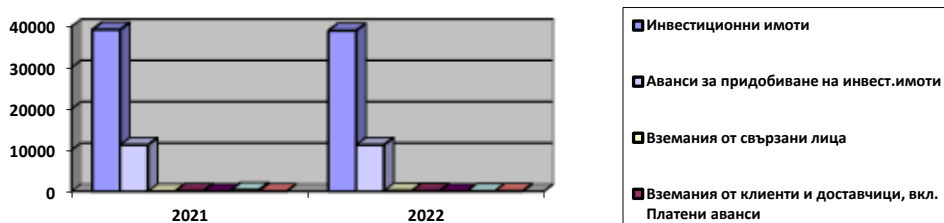
Приходи	Към 31.12.2022 год.	Към 31.12.2021 год.
	В ХИЛ.ЛВ.	В ХИЛ.ЛВ.
От наеми	609	544
Други приходи	3	14
Общо:	612	558

Разходите за дейността са както следва:

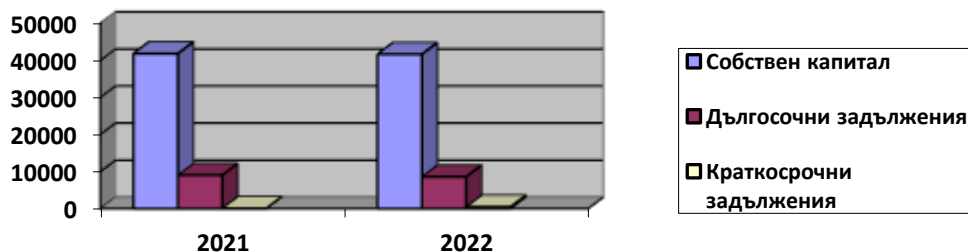
Разходи	Към 31.12.2022 год.	Към 31.12.2021 год.
	В ХИЛ.ЛВ.	В ХИЛ.ЛВ.
За външни услуги	53	53
За възнаграждения и осигуровки	37	34
Обезценка на активи	224	96
Други разходи	2	26
Общо:	316	209



Активите на баланса включват следните позиции:

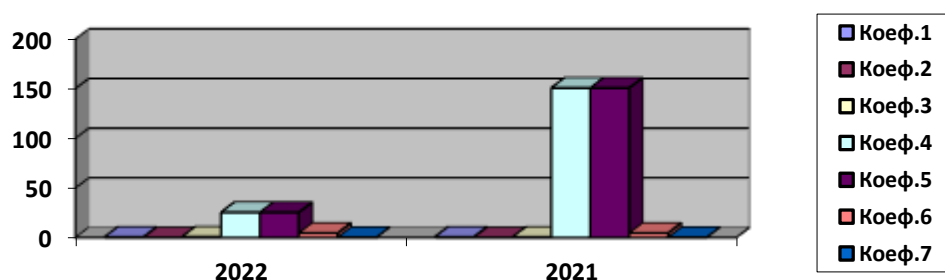


Пасивите на баланса включват следните позиции:



Финансови показатели от дейността на Дружеството

		31.12.2022	31.12.2021
1. Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	=	0,48	0,63
2. Коефициент на рентабилност на собствения капитал	=	0,00	0,01
3. Ефективност на приходите от дейността	=	0,76	0,51
4. Коефициент на обща ликвидност	=	25,37	150,62
5. Коефициент на бърза ликвидност	=	25,37	150,62
6. Коефициент на финансова автономност	=	4,59	4,59
7. Коефициент на задлъжнялост	=	0,22	0,22



4. Информация за важни събития от началото на финансовата година, настъпили към 31.12.2022 г. Влиянието им върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството.

4.1 Дейност на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ през дванадесетте месеца на 2022 г.

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 2020 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 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.

В резултат на увеличение на капитала чрез емитиране на нови акции на „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АДСИЦ, към 31 декември 2022 г. „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД притежава 89,29 % от гласовете в Общото събрание и от капитала на Дружеството. Към 30 септември 2022 г. Родна Земя Холдинг АД притежава 17 232 996 броя акции.

С оглед дейността на Дружеството през дванадесете месеца на 2022 г. беше отбелязана текуща печалба в размер на 145708,67 лв.

През юни 2021 г. е сключен предварителен договор за покупка на недвижим имот и е платен аванс в размер на 10 350 хил.лв., а през юни и юли са сключени още два предварителни договора за закупуване на инвестиционни имоти, като платените аванси са на стойност 908 хил.лв. През отчетния период, сделките не са приключени.

През октомври, 2022 година, Дружеството сключи предварителен договор за закупуване на идеални части от недвижими имоти, находящи се в района на град Чирпан, на основание на който Дружеството изплати аванс в размер на 165 000,00 лева.

Също така, на 05.10.2022 година, Дружеството изплати на акционерите дивидент, съгласно взето решение на РОСА, проведено на 16.06.2022 година.

За изпълнение на инвестиционните намерения на дружеството има сключен договор за дългосрочен банков кредит в размер на 9 030 хил.лв 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.

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 ангажименти 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.

За финансовата 2022 г. Ръководството оценява, че дейността на дружеството не е била засегната от ефектите на пандемията. Ръководството ще продължи да следи потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни стъпки за смекчаване на потенциалните ефекти от Пандемията, но не счита, че е налице заплаха за прилагане на принципа за действащо предприятие.

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 ѝ ефекти, но не счита, че е налице заплаха за прилагане на принципа за действащо предприятие

Валутен риск: Свързан с промяната на валутните курсове. Въвеждания 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 ѝ законодателство с това на другите държави – членки, които имат относително по-ниски данъчни ставки и по-прости и ясни административни процедури за плащане на данъците.

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

Инвестирането в акциите, издадени от „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“, АД СИЦ, е свързано с редица рискове, които могат да окажат влияние върху тяхната стойност и доходност. Приходите, печалбата и стойността на акциите на дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от 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

Дванадесете месеца на 2022 год. потвърдиха положителната насока за развитие на дейността, така както беше и през 2021 год. Нашите очаквания са за една добра и стабилна година за дружеството ни. Нямаме индикации за проблеми в областта на дейността ни.

6. Стопански цели за 2023 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 2023 г. Дружеството да запази обема и обхвата на дейността, доколкото е възможно в рамки, близки до одобрения бюджет.

7. Научноизследователска и развойна дейност:

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

8. Управление

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

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

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

Всички 100 % от акциите на дружеството, представляващи целия капитал в размер на 19 299 999 лв, 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 31 декември 2022 г. Родна Земя Холдинг АД притежава 17 232 996 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:

През дванадесете месеца на 2022 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 тримесечие 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 членова на СД е 25 423 лв;

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.

10. Наличие на клонове на дружеството

Дружеството няма регистрирани клонове за осъществяване на дейността си.

11. Взаимоотношения с контролирани, свързани и контролиращи предприятия

11.1.Контролирани дружества

Нашето дружество няма квоти в капитала на други дружества.

11.2.Контролиращи дружества

Дружеството се контролира от Родна Земя Холдинг АД, което към 31.12.2022 година притежава 89,29 % от капитала.

13. Екология

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

14. Отговорности на ръководството

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

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвяне на финансовия отчет към 30.09.2022год. 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, обезпечават 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.

София, 30 януари 2022 г.

.....
Изпълнителен директор – Бисер Лозев
.....

*„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АД СИЦ
Междинен доклад за дейността към 31.12.2022 год.*

Председател на СД – Светослав Янев