

“ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ” АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Настоящият Регистрационен документ (“Документът”) съдържа цялата информация за “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ и с Документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат инвестиционно решение. Регистрационният документ, заедно с Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето към тях, представляват Проспект за публично предлагане на акции. Проспектът съдържа цялата информация, която съобразно конкретните особености на Емитента и ценните книжа, които се предлагат чрез публично предлагане, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние, активите и пасивите, финансовите резултати, перспективите за развитие на Емитента, както и на правата, свързани с ценните книжа.

“Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ, в качеството му на емитент на ценните книжа поема отговорността за пълнотата и точността на съдържащата се информация в Проспекта. Представляващите “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ декларират с подписите си, положени в края на Документа, че доколкото им е известно, настоящият Проспект съдържа цялата информация относно Емитента, която е съществена в контекста на предлагането, и не е пропуснато нищо, което може да се отрази върху точността или пълнотата ѝ. В допълнение, съгласно чл. 81, ал. 2 от ЗППЦК, представляващите “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ декларират с подписите си, положени в края на Документа, че Проспектът отговаря на изискванията на закона. Те вярват в мненията, предположенията и намеренията, съдържащи се в настоящия Проспект, като са достигнали до тях, след като са взели предвид всички важни обстоятелства въз основа на разумни допускания.

Членовете на Съвета на директорите на “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ са отговорни заедно и поотделно за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни в Проспекта. Лицата, отговорни за изготвянето на финансовите отчети, (виж „Отговорни лица”) ще бъдат отговорни заедно и поотделно с лицата от предходното изречение за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите на Дружеството (вж. „Отговорни лица”) – за вреди, причинени от издадените одиторски доклади върху одитираните от тях финансови отчети на Дружеството.

Настоящият Регистрационен документ е одобрен от Комисията за финансов надзор (КФН) на2019 г., в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129. КФН одобрява настоящия Проспект единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност. Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента, предмет на настоящия Проспект

ДАТАТА НА ТОЗИ ДОКУМЕНТ Е 21.10.2019 Г.

ВАЖНА ИНФОРМАЦИЯ

Термините и изразите, използвани с главни букви в настоящия Документ, които не са дефинирани по друг начин в Документа, имат значението, представено в „Съкращения и дефиниции“. В „Съкращения и Дефиниции“ се обясняват и някои термини, използвани в Документа.

Освен ако не е посочено или не се подразбира друго, в Документа термините „ние“, „нас“, „нашия“ и други подобни се отнасят до “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ.

Освен ако не е посочено друго, позоваването на твърдения относно изразяване на увереност, знание, очаквания, прогнози и мнения на Дружеството или на ръководството се отнасят до Съвета на директорите.

Настоящият Документ има за цел да предостави информация на потенциални инвеститори в контекста и с единствена цел оценяване на възможна инвестиция в ценни книжа на Дружеството. В него се съдържа подбрана и обобщена информация, не се изразява ангажимент или признание, или отказване от право и не се създават никакви преки или косвени права към друг освен към потенциален инвеститор. Съдържанието на настоящия Документ не може да се приема като тълкуване на задълженията на Дружеството, на пазарната практика или на договорите, сключени от Дружеството.

Всяко решение за инвестиции в Предлаганите Акции, следва да се основава единствено на настоящия Проспект (и всякакви приложения към него), като се има предвид, че всяко резюме или описание, съдържащо се в настоящия Проспект, или правни разпоредби, счетоводни принципи или сравнение на такива принципи, корпоративна структура служат единствено за информативни цели и не следва да се приемат като правна, счетоводна или данъчна консултация за тълкуването или прилагането на такива разпоредби, информация или отношения. При вземането на инвестиционно решение потенциалните инвеститори трябва да разчитат на собственото си проучване и съдържащата се в Проспекта информация, включително и ползите и рисковете, свързани с инвестирането в съответните ценни книжа.

Съдържанието на този документ не трябва да се счита за правен, финансов, бизнес или данъчен съвет. За получаването на такъв съвет всеки потенциален инвеститор трябва да се консултира със собствен правен, финансов или данъчен консултант. Ако имате някакви съмнения относно съдържанието на този документ, вие трябва да се консултирате с брокер, банков мениджър, адвокат, счетоводител или друг финансов съветник. Трябва да имате предвид, че цената на акциите могат да се понижи, както и да се повиши.

С изключение на случаите, предвидени в императивни законови разпоредби, никое лице не е упълномощено да предоставя информация или да дава декларации във връзка с Предлагането, различни от съдържащите се в настоящия Проспект и ако такива са предоставени, то тази информация или декларации не трябва да се приемат като дадени с разрешението на Дружеството.

Нито представянето на настоящия Проспект, нито каквото и да е предлагане, продажба или прехвърляне, направени въз основа на него след настоящата дата, при каквито и да е обстоятелства не води до презумпцията, че не са настъпили промени в състоянието на Дружеството или Групата след настоящата дата или че информацията, представена в настоящия Проспект в нейната цялост, е актуална към която и да е дата, след датата на Проспекта.

Във връзка с Предлагането, Мениджърът, действащ като инвеститор за собствена сметка, може да придобива от Предлаганите Акции и, в това си качество, може да запази, закупи, продаде, предложи за продажба или по друг начин да се разпорежи за собствена сметка с тези акции, други ценни книжа на “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ или други инвестиции, свързани с Предлагането или по друг начин. Мениджърът не възнамерява да разкрива размера на подобни инвестиции или сделки по друг начин, освен в съответствие с нормативните задължения да извърши това.

ПРЕДСТАВЯНЕ НА ФИНАНSOVA ИНФОРМАЦИЯ

Освен ако е посочено друго, финансовата информация в този Документ е изготвена в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (“МСФО”), приети от ЕС.

Освен ако е посочено друго, финансовата информация в този Документ е представена на консолидирана база.

Всеки, който обмисля да придобие Акции, следва да разчита на своето собствено проучване на Емитента, условията на Предлагането и на финансовата информация в този документ.

Някои данни, съдържащи се в този документ, включително финансова информация, са били предмет на закръглявания и приближения. Във връзка с това, в някои отделни случаи, сумата от числата в колона или ред в таблици, или процентни изчисления, съдържащи се в този документ, може да не отговаря точно на общата цифра, дадена в съответната колона или ред.

ПРЕДСТАВЯНЕ НА ПАЗАРНА И ИКОНОМИЧЕСКА ИНФОРМАЦИЯ

Пазарната, икономическата и промишлената информация, използвана в този Документ, е била извлечена от различни професионални и други независими източници. Точността и пълнотата на такава информация не са гарантирани.

Информацията, съдържаща се в този Документ, отнасяща се до индустрията, в която оперира “Пълдин Пропъртис Инвест” АД СИЦ и конкурентите му (която може да включва оценки и приближения), е извлечена от обществено достъпна информация, включително публикации и оповестена информация, съгласно изискванията на действащото законодателство за ценните книжа и други нормативни актове. “Пълдин Пропъртис Инвест” АД СИЦ потвърждава, че такава информация е коректно възпроизведена от нейните източници и, доколкото Дружеството е осведомено и е способно да установи, не са пропуснати никакви факти, които биха могли да представят възпроизведената информация неточно или подвеждащо. Все пак, Дружеството е разчитало на точността на тази информация, без да провежда независима проверка.

Известна информация в този Документ по отношение на България е извлечена от документи и други официални, публични и частни източници, включително на участници в капиталовите пазари и финансовия сектор в България. Не следва да се счита, че е налице пълна еднаквост в представената информация сред всички тези източници. Във връзка с това, Дружеството поема отговорност само за точното възпроизвеждане на извадки от съответните източници на информация. Дружеството не поема допълнителна или друга отговорност по отношение на възпроизведената информация.

ИНФОРМАЦИЯ ОТ ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦАТА НА ДРУЖЕСТВОТО

С изключение на документите, към които препраща Проспекта, съдържанието на Интернет страницата на “Пълдин Пропъртис Инвест” АД СИЦ не представлява част от този Проспект.

СЪКРАЩЕНИЯ И ДЕФИНИЦИИ

- “Емитентът”, „Дружеството”** - “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ;
- „Инвестиционния Посредник”, „Мениджъра”** – „Елана Трейдинг” АД;
- „Предлаганите акции”, „Новите акции”** – емисията акции - предмет на настоящото предлагане;
- „Предлагането”** – настоящето записване на акции от увеличението на капитала на “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ;
- „Проспект”** – настоящият проспект за първично публично предлагане;
- „Регистрационен документ”** - Регистрационен документ, съдържащ информация за Емитента на ценните книжа (Част I на Проспекта);
- „Документ за предлаганите ценни книжа”** – Настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, съдържащ информация за ценните книжа, които са обект на публичното предлагане (Част II на Проспекта);
- „Резюме”** - Резюме (Част III на Проспекта);
- “КФН”** – Комисия за финансов надзор;
- „Заместник-председателят”** – заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“;
- “БФБ”** – „Българска фондова борса” АД;
- „ЦД”** – „Централен Депозитар” АД;
- “МСФО”** - Международните стандарти за финансова отчетност;
- „СД”** – Съвет на директорите;
- „ОСА”** – Общо събрание на акционерите;
- „ТЗ”** – Търговски закон;
- „ТР”** – Търговски регистър, воден от Агенцията по вписванията;
- „ЗППЦК”** – Закон за публично предлагане на ценни книжа;
- „ЗДСИЦ”** – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел
- „ЗПФИ”** – Закон за пазарите на финансови инструменти;
- „ЗПМПЗФИ”** – Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- „ЗОЗ”** – Закон за особените залози;
- „Наредба № 38”** - Наредба № 38 от 25.07.2007 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- „ЕС”** – Европейски съюз.

СЪДЪРЖАНИЕ

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА	8
2. РИСКОВИ ФАКТОРИ	9
2.1. <i>РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА</i>	<i>9</i>
2.1.1. <i>Дружеството няма сериозен опит в инвестирането в земеделска земя.....</i>	<i>9</i>
2.1.2. <i>Дружеството е сред малките в бранша като размер и капацитет</i>	<i>9</i>
2.1.3. <i>Неликвидност на инвестициите на Дружеството.....</i>	<i>9</i>
2.1.4. <i>Вземане на грешни решения по отношение на инвестициите.....</i>	<i>9</i>
2.1.5. <i>Липса на достатъчно и квалифициран персонал</i>	<i>10</i>
2.1.6. <i>Зависимост на Дружеството от земеделските производители</i>	<i>10</i>
2.1.7. <i>Забава при инвестиране на капитала</i>	<i>10</i>
2.1.8. <i>Риск от осъществяването на сделки със свързани лица при условия, различни от пазарните</i>	<i>10</i>
2.1.9. <i>Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.....</i>	<i>10</i>
2.1.10. <i>Недостатъчни парични средства за изплащане на дивиденди.</i>	<i>11</i>
2.1.11. <i>Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане на ценни книжа.....</i>	<i>11</i>
2.1.12. <i>Риск при изповядване на сделките за покупка на имоти</i>	<i>11</i>
2.2. <i>РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ОТРАСЪЛА.....</i>	<i>11</i>
2.2.1. <i>Неблагоприятно изменение на пазарните цени на земеделската земя.....</i>	<i>11</i>
2.2.2. <i>Неблагоприятно изменение на нивата на наемите и рентите на земеделска земя.....</i>	<i>11</i>
2.2.3. <i>Зависимост на качеството на земята от климатичните промени</i>	<i>12</i>
2.2.4. <i>Липса на дългосрочна стратегия и последователна държавна политика в областта на земеделието</i>	<i>12</i>
2.3. <i>РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИКОНОМИКАТА КАТО ЦЯЛО.....</i>	<i>12</i>
2.3.1. <i>Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони.....</i>	<i>12</i>
2.3.2. <i>Забавен икономически растеж</i>	<i>12</i>
2.3.3. <i>Политически риск.....</i>	<i>12</i>
2.3.4. <i>Инфлационен риск.....</i>	<i>13</i>
2.3.5. <i>Рискове, свързани с българската правна система</i>	<i>13</i>
2.3.6. <i>Риск от катастрофични и форсмажорни събития</i>	<i>13</i>
3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	14
3.1. <i>Юридическо и търговско наименование. Седалище и контакти</i>	<i>14</i>
3.2. <i>Дата на създаване и продължителност на дейността на Емитента.....</i>	<i>14</i>
3.3. <i>Обслужващо дружество</i>	<i>14</i>
3.4. <i>Банка депозитар</i>	<i>15</i>
3.5. <i>Одитори</i>	<i>16</i>
3.6. <i>Оценители</i>	<i>16</i>
3.7. <i>Разходи за управление</i>	<i>17</i>
4. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	18
4.1. <i>ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА.....</i>	<i>18</i>
4.2. <i>ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ</i>	<i>18</i>
4.2.1. <i>Описание на основните дейности на Емитента</i>	<i>18</i>

4.2.2. Инвестиционни цели на Дружеството	18
4.2.3. Политика за придобиване на нови активи.....	19
4.2.4. Информация за недвижимите имоти на Дружеството	20
4.2.5. Счетоводна политика относно преоценката на инвестиционните имоти.....	20
4.2.6. Оценка на недвижимите имоти на Дружеството.....	21
4.2.7. Индикация за всякакви значителни нови продукти и/или услуги.....	22
4.3. ГЛАВНИ ПАЗАРИ.....	22
4.4. ЗАВИСИМОСТ НА ЕМИТЕНТА ОТ ПАТЕНТИ, ЛИЦЕНЗИИ, ИНДУСТРИАЛНИ, ТЪРГОВСКИ ИЛИ ФИНАНСОВИ ДОГОВОРИ ИЛИ ОТ НОВИ ПРОИЗВОДСТВЕНИ ПРОЦЕСИ	23
4.5. ОСНОВАНИЯТА ЗА ВСЯКАКВИ ИЗЯВЛЕНИЯ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ.....	23
4.6. ИНВЕСТИЦИИ.....	24
4.6.1. Описание на главните инвестиции на Емитента до датата на документа за регистрация.....	24
4.6.2. Описание на главните инвестиции на Емитента, които са в процес на изпълнение или за които са поети твърди ангажименти	24
4.6.3. Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от Емитента	24
5. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	25
5.1. КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЛОЖЕНИЕТО НА ЕМИТЕНТА В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА.....	25
5.2. ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ЕМИТЕНТА.....	26
6. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД	26
6.1. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ	26
6.2. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА	29
7. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	30
7.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ НА ЕМИТЕНТА.....	30
7.2. ОБЯСНЕНИЕ НА ИЗТОЧНИЦИТЕ И РАЗМЕРА НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ НА ЕМИТЕНТА.....	30
7.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗАЕМИТЕ И СТРУКТУРА НА ФИНАНСИРАНЕ.....	31
8. НОРМАТИВНА СРЕДА.....	32
8.1. НОРМАТИВНА УРЕДБА НА АДСИЦ.....	32
8.2. НОРМАТИВНА УРЕДБА НА ПАЗАРА НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ	32
9. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ.....	34
9.1. НАЙ-ЗНАЧИТЕЛНИТЕ НЕОТДАВНАШНИ ТЕНДЕНЦИИ В ПРОИЗВОДСТВОТО, ПРОДАЖБИТЕ И МАТЕРИАЛНИТЕ ЗАПАСИ И РАЗХОДИ И ПРОДАЖНИ ЦЕНИ ОТ КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА ДО ДАТАТА НА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ.....	34
9.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ, НЕСИГУРНОСТИ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО Е РАЗУМНО ВЕРОЯТНО ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА.....	34
10. ПРОГНОЗНА ИНФОРМАЦИЯ	34
11. УПРАВИТЕЛНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО.....	35
11.1. ОБЩИ ПРАВИЛА И ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ.....	35
11.2. ИМЕНА, БИЗНЕС АДРЕСИ И ФУНКЦИИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И ИНДИКАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ, ИЗВЪРШВАНИ ОТ ТЯХ ИЗВЪН ДРУЖЕСТВОТО.....	36
11.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА И/ИЛИ КОМИТЕТ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА	37

11.4.	КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ И ВИСШЕТО РЪКОВОДСТВО	38
11.5.	ИЗЯВЛЕНИЕ ЗА ТОВА, ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ СПАЗВА РЕЖИМИТЕ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ.....	38
12.	ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ	39
12.1.	РАЗМЕРЪТ НА ИЗПЛАТЕНОТО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ В НАТУРА, ДАДЕНИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА УСЛУГИ, ВЪВ ВСИЧКИТЕ ИМ ФУНКЦИИ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА	39
12.2.	ОБЩИТЕ СУМИ, ЗАДЕЛЯНИ ИЛИ НАЧИСЛЯВАНИ ОТ ЕМИТЕНТА ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ПЕНСИИ, ДРУГИ КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ ИЛИ ЗА ДРУГИ ПОДОБНИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ.....	39
13.	СЛУЖИТЕЛИ.....	39
13.1.	БРОЯ НА ЗАЕТИТЕ ЛИЦА.....	39
13.2.	АКЦИОНЕРНИ УЧАСТИЯ И СТОКОВИ ОПЦИИ	39
13.3.	ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА УЧАСТИЕ НА СЛУЖИТЕЛИТЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА	39
14.	МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ.....	40
14.1.	ИМЕТО НА ВСЯКО ЛИЦЕ, КОЕТО ИМА ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО УЧАСТИЕ В КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО, ЗАЕДНО С РАЗМЕРА НА УЧАСТИЕТО МУ	40
14.2.	РАЗЛИЧНИ ПРАВА НА ГЛАС.....	40
14.3.	ДОТОЛКОВА, ДОКОЛКОТО Е ИЗВЕСТНО НА ЕМИТЕНТА, ДА СЕ ПОСОЧИ ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО Е ПРИТЕЖАВАН ИЛИ КОНТРОЛИРАН И ОТ КОГО И ДА СЕ ОПИШЕ ЕСТЕСТВОТО НА ТОЗИ КОНТРОЛ И МЕРКИТЕ, КОИТО СА ВЪВЕДЕНИ, ЗА ДА НЕ СЕ ЗЛОУПОТРЕБЯВА С ПОДОБЕН КОНТРОЛ.....	40
14.4.	ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ДОГОВОРЕНОСТИ, ИЗВЕСТНИ НА ЕМИТЕНТА, ДЕЙСТВИЕТО НА КОИТО МОЖЕ НА НЯКОЯ СЛЕДВАЩА ДАТА ДА ДОВЕДЕ ДО ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА.....	40
15.	ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА.....	41
16.	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	41
16.1.	ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	41
16.2.	ПРОФОРМА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	41
16.3.	ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ.....	41
16.4.	ОДИТИРАНА ИСТОРИЧЕСКА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	41
16.5.	МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	41
16.6.	ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА СЛЕД ДАТАТА НА ПОСЛЕДНИЯ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ.....	41
16.7.	ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ	42
16.8.	ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА.....	42
17.	ЮРИДИЧЕСКИ СТАТУС. УСТАВ НА ДРУЖЕСТВОТО	42
17.1.	АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ	42
17.2.	УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ.....	43
18.	ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	43
19.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	44
19.1.	НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ.....	44
19.2.	ИНФОРМАЦИЯ ЧРЕЗ ПРЕПРАТКИ.....	44

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

„Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ се управлява от Съвет на директорите (СД) в състав от трима членове:

- Бисер Лозев – Изпълнителен директор;
- Светослав Янев – Председател на СД;
- Методи Митев – член на СД;

Бизнес адресът на членовете на СД е гр. София, ул. Фредерик Жолио Кюри № 20, ет. 10.

Съставител на финансовия отчет на Дружеството за 2018 г., както и на междинните финансови отчети към 30.06.2019 г. е „Аракс Инвест“ ООД чрез управител Мариам Гарабедян. Бизнес адресът на „Аракс Инвест“ ООД е гр. Пловдив, бул. Шести септември №203, ет. 6.

Съставител на финансовите отчети на Дружеството за 2016 г. и 2017 г. е „Оптима Одит“ АД чрез представляващия Благородна Атанасова. Бизнес адресът на „Оптима Одит“ АД е гр. София, бул. Г. С. Раковски №76.

Одитор на Дружеството за 2018 е [Недялка Иванова](#), член на Института на дипломираните експерт-счетоводители с рег. № 0208 и бизнес адрес: гр. Пловдив, ул. Иван Рилски № 35, ет. 1, ап. 102.

Одитор на Дружеството за 2017 и 2016 г. е [Дафин Средков](#), член на Института на дипломираните експерт-счетоводители с рег. 0518 и бизнес адрес: гр. София, ул. Кюстендил № 25.

„Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ, в качеството му на емитент на Предлаганите акции поема отговорността за пълнотата и точността на съдържащата се информация в този Документ. Представляващите „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ декларират с подписите си, положени в края на документа, че доколкото им е известно информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, съответства на фактите и че в Документа няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл. В допълнение, съгласно чл. 81, ал. 2 от ЗППЦК, представляващите „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ декларират с подписите си, положени в края на Документа, че Проспектът отговаря на изискванията на закона.

Членовете на Съвета на директорите на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ са отговорни заедно и поотделно за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни в Проспекта. Лицата, отговорни за изготвянето на финансовите отчети са отговорни заедно и поотделно с лицата от предходното изречение за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите на Дружеството – за вреди, причинени от издадените одиторски доклади върху одитираните от тях финансови отчети на Дружеството.

При изготвянето на настоящия Регистрационен документ не са включени изявления или доклади, написани от дадено лице в качеството му на експерт.

В определени части на Регистрационния документ, Емитентът е включил доклади и изявления от трети страни, с изричното им посочване, а именно:

- Източник: *Национален статистически институт и Европейска комисия* за информацията за пазара на земя, цени и аренды;
- Източник: *Министерството на земеделието и храните*: за статистика за земеделските земи в България.
- Източник: *Standard & Poor's, Moody's и Fitch Ratings*: за кредитния рейтинг на България

Информацията, получена от тези трети страни, е възпроизведена точно в настоящия Документ, и доколкото Емитентът е осведомен и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

Настоящият Регистрационен документ е одобрен от Комисията за финансов надзор (КФН), в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129. КФН одобрява настоящия Проспект единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност. Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента, предмет на настоящия Проспект.

2. РИСКОВИ ФАКТОРИ

ИНВЕСТИРАНЕТО В ЦЕННИ КНИЖА Е СВЪРЗАНО С РАЗЛИЧНИ РИСКОВЕ. ПОТЕНЦИАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ ТРЯБВА ВНИМАТЕЛНО ДА ПРОЧЕТАТ И ОСМИСЛЯТ ПРЕДСТАВЕНАТА ПО-ДОЛУ ИНФОРМАЦИЯ, КАКТО И ЦЯЛАТА ИНФОРМАЦИЯ В ПРОСПЕКТА, ПРЕДИ ДА ВЗЕМАТ РЕШЕНИЕ ДА ПРИДОБИЯТ ЦЕННИ КНИЖА НА ДРУЖЕСТВОТО.

ИЗПОЛЗВАНИЕТО В ТОЗИ ДОКУМЕНТ ДУМИ “ОЧАКВА”, “ВЪРВА”, “ВЪЗНАМЕРЯВА” И ДРУГИ ПОДОБНИ УКАЗВАТ ЗА ИЗЯВЛЕНИЯ, КОИТО СА ПРОГНОЗНИ ПО СВОЯ ХАРАКТЕР И/ИЛИ СЕ ОТНАСЯТ ЗА БЪДЕЩИ НЕСИГУРНИ СЪБИТИЯ И УСЛОВИЯ, КОИТО МОГАТ ДА ОКАЖАТ ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ БЪДЕЩИТЕ БИЗНЕС И ФИНАНСОВИ ПЛАНОВЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА МУ И НА ФИНАНСОВАТА МУ ПОЗИЦИЯ. ПРЕДУПРЕЖДАВАМЕ ПОТЕНЦИАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ, ЧЕ ГОРЕПОСОЧЕНИТЕ ИЗЯВЛЕНИЯ НЕ СА ГАРАНЦИЯ ЗА БЪДЕЩИТЕ РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО И САМИ ПО СЕБЕ СИ СА ОБЕКТ НА РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТ. ДЕЙСТВИТЕЛНИТЕ БЪДЕЩИ РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО МОГАТ ДА СЕ РАЗЛИЧАВАТ СЪЩЕСТВЕНО ОТ ПРОГНОЗНИТЕ РЕЗУЛТАТИ И ОЧАКВАНИЯ В РЕЗУЛТАТ НА МНОЖЕСТВО ФАКТОРИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ПОСОЧЕНИТЕ ПО-ДОЛУ РИСКОВИ ФАКТОРИ.

ПОСЛЕДОВАТЕЛНОСТТА В ПРЕДСТАВЯНЕТО НА РИСКОВИТЕ ФАКТОРИ ОТРАЗЯВА ВИЖДАНЕТО НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ОТНОСНО КОНКРЕТНАТА ИМ ЗНАЧИМОСТ КЪМ НАСТОЯЩИЯ МОМЕНТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.

2.1. РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА

2.1.1. ДРУЖЕСТВОТО НЯМА СЕРИОЗЕН ОПИТ В ИНВЕСТИРАНЕТО В ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

ВЪПРЕКИ ЧЕ „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АД СИЦ Е СЪЗДАДЕН ПРЕДИ ПОВЕЧЕ ОТ 10 ГОДИНИ, ДРУЖЕСТВОТО НЯМА СЕРИОЗЕН ОПИТ И ЕКСПЕРТИЗА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ. ДОСЕГАШНАТА МУ ДЕЙНОСТ Е БИЛА ОГРАНИЧЕНА ВЪВ ВРЪЗКА С ЛИПСАТА НА ДОСТАТЪЧНО ФИНАНСОВ РЕСУРС ПРЕДИМНО В ТЕРЕНИ ПО ЧЕРНОМОРИЕТО. ЛИПСАТА НА ОПИТ МОЖЕ ДА НЕ ПОЗВОЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО ДА УСПЕЕ ДА СТРУКТУРИРА БЪРЗО КАЧЕСТВЕН ПОРТФЕЙЛ ОТ ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ, КАКТО И ВПОСЛЕДСТВИЕ ДА ГИ ПРОДАДЕ ИЛИ ОТДАДЕ ПОД АРЕНДА УСПЕШНО. ЗА МИНИМИЗИРАНЕ НА ТОЗИ РИСК, ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ РАЗЧИТА КАКТО НА СФОРМИРАНЕТО НА ЕКИП ПРОФЕСИОНАЛИСТИ С ОПИТ В БРАНША, ТАКА И НА ПОДКРЕПАТА ОТ СТРАНА НА ОСНОВНИТЕ АКЦИОНЕРИ И ТЕХНИТЕ ПАРТНЬОРИ. НЯМА ГАРАНЦИЯ ОБАЧЕ, ЧЕ ТОВА ЩЕ БЪДЕ ДОСТАТЪЧНО ЗА УСПЕШНО ПРЕДСТАВЯНЕ.

2.1.2. ДРУЖЕСТВОТО Е СРЕД МАЛКИТЕ В БРАНША КАТО РАЗМЕР И КАПАЦИТЕТ

„ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АД СИЦ Е СРЕД МАЛКИТЕ ДРУЖЕСТВА В СЕКТОРА КАТО АКТИВИ И КАПИТАЛ. ДАЖЕ И УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА ДА СЕ ОКАЖЕ УСПЕШНО, ТО ПАК ЩЕ ОТСТЪПВА НА НАЙ-ГОЛЕМИТЕ ИГРАЧИ В БРАНША. СРАВНИТЕЛНО МАЛКИЯ РАЗМЕР ОГРАНИЧАВА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА ДИВЕРСИФИКАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ, УВЕЛИЧАВА ЗАВИСИМОСТТА ОТ КОНКРЕТНИ ЗЕМЕДЕЛСКИ ПРОИЗВОДИТЕЛИ И/ИЛИ РЕГИОНИ И ПРАВИ ИЗГРАЖДАНЕТО НА РЕГИОНАЛНА МРЕЖА ОТ ПРЕДСТАВИТЕЛИ/БРОКЕРИ ПО-СКЪПО И ТРУДНО. ОТ ДРУГА СТРАНА, ПО-МАЛКИЯ РАЗМЕР ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ ЗА ПО-ГОЛЯМА ГЪВКАВОСТ И ПО-ВНИМАТЕЛЕН ИЗБОР НА ИНВЕСТИЦИИ, КОЕТО ЩЕ Е И СТРАТЕГИЯТА, НА КОЯТО ЩЕ ЗАЛАГА ДРУЖЕСТВОТО.

2.1.3. НЕЛИКВИДНОСТ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

ДЕЙНОСТТА НА „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АД СИЦ Е СВЪРЗАНА С ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, В ЧАСТНОСТ В ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ, КОИТО СА ОТНОСИТЕЛНО НЕЛИКВИДНИ. ТОВА ОЗНАЧАВА, ЧЕ ИМОТИ НА ДРУЖЕСТВОТО МОЖЕ ДА НЕ СЕ ПРОДАДАТ БЪРЗО И С НИСКИ РАЗХОДИ НА СПРАВЕДЛИВА ЦЕНА. ВЪЗМОЖНО Е ДРУЖЕСТВОТО ДА СЕ НАЛОЖИ ПРИНУДИТЕЛНО ДА ПРОДАВА БЪРЗО ДАДЕН ИМОТ И ТОВА ДА СТАНЕ НА ЦЕНА ПОД ПАЗАРНАТА ИЛИ ПОД СПРАВЕДЛИВАТА ЦЕНА. ВСЕ ПАК ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ НЯКОЛКО ГОДИНИ ВТОРИЧНИЯТ ПАЗАР НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ ПРЕТЪРПЯ ЗНАЧИТЕЛНО РАЗВИТИЕ С НАВЛИЗАНЕТО НА РЕДИЦА ИНСТИТУЦИОНАЛНИ И СТРАТЕГИЧЕСКИ ИНВЕСТИТОРИ С ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОКУС ВЪРХУ ЗЕМЯТА. ВЪПРЕКИ ЧЕ НАТРУПАХА ЗНАЧИТЕЛНИ ПОРТФЕЙЛИ ОТ ЗЕМЯ, КУПУВАЧИТЕ НА ЗЕМЯ СА АКТИВНИ. ЗАТОВА РЪКОВОДСТВОТО НА „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АД СИЦ СЧИТА, ЧЕ ВЛИЯНИЕТО НА ТОЗИ РИСК ЩЕ Е ОГРАНИЧЕНО И В СЛУЧАЙ НА НЕОБХОДИМОСТ, ТО ЩЕ МОЖЕ ДА РЕАЛИЗИРА ИМОТИТЕ СИ НА СПРАВЕДЛИВА ЦЕНА.

2.1.4. ВЗЕМАНЕ НА ГРЕШНИ РЕШЕНИЯ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ

ВЪЗМОЖНО Е МЕНИДЖЪРСКИЯ ЕКИП НА „ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ“ АД СИЦ ДА ВЗЕМЕ ГРЕШНИ РЕШЕНИЯ ЗА СТРАТЕГИЧЕСКОТО И/ИЛИ ТЕКУЩОТО УПРАВЛЕНИЕ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ВСЛЕДСТВИЕ НА ЛИПСАТА НА ДОСТАТЪЧНО КОМПЕТЕНЦИИ И ОПИТ И/ИЛИ ВСЛЕДСТВИЕ НА КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ. ЗА МИНИМИЗИРАНЕ НА ТОЗИ РИСК, ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ ПОДБИРА ВНИМАТЕЛНО КЛЮЧОВИТЕ СИ СЛУЖИТЕЛИ, ЩЕ ИЗИСКВА ОТ ТЯХ ДА ДЕКЛАРИРАТ, ЧЕ НЯМАТ КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ И ЩЕ СЛЕДИ ЗА СПАЗВАНЕТО НА ТОВА ОГРАНИЧЕНИЕ.

2.1.5. ЛИПСА НА ДОСТАТЪЧНО И КВАЛИФИЦИРАН ПЕРСОНАЛ

Успехът на стратегията на Дружеството и неговите бъдещи печалби ще зависят в голяма степен от способността му да задържа и мотивира, както текущите, така и бъдещите си служители. Няма гаранция, че „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ ще успее да наеме необходимия ѝ персонал на приемлива цена, нито че този персонал ще притежава необходимата подготовка за инвестиции в земеделска земя. Невъзможността на Дружеството да набере и поддържа достатъчно квалифициран персонал, при приемливо ниво на възнаграждения, може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността, оперативните резултати и финансовото му състояние.

2.1.6. ЗАВИСИМОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО ОТ ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ПРОИЗВОДИТЕЛИ

Приходите на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ представляват основно наеми на земя от портфейла на Дружеството. Затова то е зависимо от способността на земеделските производители – наематели на земята му успешно да развиват дейността си. От една страна, земеделските производители не оценяват достатъчно промените в климата /градушки, засушаване, пожари, и т.н./ и не следят тенденциите в бизнеса /инвестиции в нови технологии, машини, напояване/. Съответно това може да доведе до по-ниски добиви и да повлияе негативно, както на стойността на заплащаната от тях рента, така и на пазарната цена на земята. От друга страна, финансови трудности може да подтиснат желанието на земеделските производители за придобиване на земя. Тези фактори може да се отразят негативно на приходите на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ от аренда и продажба на земя и съответно на възвращаемостта на акционерите. Ръководството на Дружеството смята, че е минимизирало този риск доколкото работи дългосрочно с наемателите на земеделската си земя, които от своя страна са производители усвояващи активно европейско финансиране в сектора както по отношение на обработваната от тях земя, така и по отношение на модернизиранието на земеделието като цяло, включително с техника и защита от климатичните промени.

2.1.7. ЗАБАВА ПРИ ИНВЕСТИРАНЕ НА КАПИТАЛА

Възможно е да има значителен времеви период за инвестирането на привлечения ресурс, поради липса на предлагане на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. През този период свободните средства на Дружеството ще бъдат инвестирани в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от закона. Най-вероятно доходът, получен от тези инвестиции ще бъде по-нисък, отколкото при инвестирането в имоти, което ще намали общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството. За целта ръководството на Дружеството и обслужващото го дружество ще се стремят да оптимизират паричните потоци с оглед на оптималното съотношение между постъпили в Дружеството средства и тяхното инвестиране.

2.1.8. РИСК ОТ ОСЪЩЕСТВЯВАНЕТО НА СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА ПРИ УСЛОВИЯ, РАЗЛИЧНИ ОТ ПАЗАРНИТЕ

Като част от групата на „Родна земя холдинг“ АД, Дружеството може да сключва сделки със свързани лица, но само при положение, че условията по тях няма да се различават от обичайните пазарни условия и обичайните условия по сделки със несвързани лица. Отделно от това, в случай, че сделките надхвърлят праговете в [чл. 114 от ЗППЦК](#), за тях ще се изисква предварително одобрение от ОСА.

В рамките на периода от историческата информация до датата на настоящия Документ, Емитентът не е извършвал сделки със свързани лица, както е посочено в Раздел 15 „Транзакции между свързани лица“ от настоящия Документ.

2.1.9. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ДЪЛГОВО ФИНАНСИРАНЕ.

„Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ възнамерява в бъдеще 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.

2.1.10. НЕДОСТАТЪЧНИ ПАРИЧНИ СРЕДСТВА ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ.

Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент между акционерите. Следователно Съветът на директорите носи отговорността за прецизното управление на входящите и изходящи парични потоци в Дружеството, така че то да разполага с достатъчни парични средства за изплащане дължимия дивидент на акционерите. Това означава, че във всеки един момент управителният орган на Дружеството трябва внимателно да съпоставя и оценя възможността за ползване паричния ресурс на Дружеството за реализиране на нови инвестиции в поземлени имоти и наличието на задължение за разпределяне на дивидент между акционерите. Друга възможна причина за недостиг на парични средства за разпределяне на дивидент навреме могат да бъдат ползваните от Дружеството банкови заеми за финансиране на неговата дейност. Условието за погасяване на главници и тези свързани с предсрочното освобождаване на обезпечения по заема могат да доведат до ситуация, в която на Дружеството да се наложи да използва част от печалбата за разпределяне за погасяване на свои задължения към кредитори. Управителният орган се стреми да договаря такива условия по кредитите, които да не водят до подобни ситуации. Тук следва да се отбележи, че печалбата, формирана от преоценка на активите, с които разполага Дружеството, според независими пазарни оценки, не подлежи на разпределяне за дивиденди, тъй като няма получен реален паричен поток.

2.1.11. РИСК ОТ НЕУСПЕШНО ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

Рискът от неуспешно осъществяване на публичното предлагане на ценни книжа се изразява в невъзможността на Дружеството да осигури изцяло или частично нужен ресурс за финансиране на заложените в Проспекта цели. Доколкото основният акционер „Родна земя холдинг“ АД не е уведомил Емитента, че възнамерява да упражни правата, които ще получи като акционер, съответно запише и заплати съответния брой предлагани акции, този риск за „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ е значителен. Ръководството на Дружеството смята да прилага гъвкава политика по привличането и управлението на допълнителен привлечен ресурс с цел минимизиране на този риск.

2.1.12. РИСК ПРИ ИЗПОВЯДВАНЕ НА СДЕЛКИТЕ ЗА ПОКУПКА НА ИМОТИ

Дружеството ще инвестира в земеделска земя, сделките за чиято покупко-продажба се извършват по местонахождение на имотите, съгласно българското законодателство. Съществува риск от възможни неблагоприятни последици от злоумишлени действия на продавачи на имоти или техните пълномощници при изповядването на сделките. Въпреки че до момента Дружеството има вложения в земеделска земя, няма гаранция, че натрупаният административен капацитет ще е достатъчен за същественото минимизиране на този риск.

2.2. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ОТРАСЪЛА

2.2.1. НЕБЛАГОПРИЯТНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ

Доколкото основна част от активите на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ е земеделска земя, намалението на пазарната цена на земята би се отразило негативно на стойността на акциите му и на финансовата позиция на Дружеството. Последните 10 години цената на земята отчита устойчив средногодишен ръст от 12% по данни на Националния статистически институт и Министерство на земеделието. Последното отчетено понижение е през 2009 г. по време на глобалната финансова криза. Доколкото очакванията са устойчивият ръст да се запази, макар и в по-ниски темпове, ръководството на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ смята, че този риск е сравнително малък.

2.2.2. НЕБЛАГОПРИЯТНО ИЗМЕНЕНИЕ НА НИВАТА НА НАЕМИТЕ И РЕНТИТЕ НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

Доколкото отдаването на земеделска земя под аренда ще продължи да бъде сред основните източници на приходи за „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ, едно неблагоприятно изменение на нивата на рентите ще се отрази негативно на финансовото състояние на Дружеството. Нивата на рентите се влияят от редица фактори, ключови от които са добива и качеството на реколтата, климатичните условия, пазарната цена на земята и европейските политика в сектора. Негативното изменение на всеки от тези фактори води до спад в нивата на рентите. Доколкото „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ тепърва ще увеличава портфейла си от земеделска земя, ръководството на Дружеството смята да прилага гъвкав и балансиран модел на увеличаване на портфейла от земя, за да успее да минимизира този риск.

2.2.3. ЗАВИСИМОСТ НА КАЧЕСТВОТО НА ЗЕМЯТА ОТ КЛИМАТИЧНИТЕ ПРОМЕНИ

Неблагоприятните климатични промени влияят негативно върху качеството на земеделската земя. Доколкото промените в климата изисква значителни инвестиции в поддържането на качеството на земята /наповяване, защита от градушки, пожари и др./, трайно влошаване на климатичните условия /например засушаване/ може да окаже съществено влияние на качеството на земята. Колкото по-лошо качество е земята, толкова по-ниска е цената ѝ. Съответно влошаването на качеството на земята може да се отрази в понижаване на пазарната ѝ цена, а от там и в стойността на активите на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ и във възвращаемостта за акционерите на Дружеството.

2.2.4. ЛИПСА НА ДЪЛГОСРОЧНА СТРАТЕГИЯ И ПОСЛЕДОВАТЕЛНА ДЪРЖАВНА ПОЛИТИКА В ОБЛАСТТА НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО

Въпреки значителния ресурс отделян годишно за земеделие в България, както от европейския, така и от държавния бюджет, липсва дългосрочна и последователна политика на държавата в сектора на земеделието и по-специално по отношение на стопанисването на земеделската земя. Земята в България остава значително разпокъсана, което затруднява обработването ѝ. Липсва и ясна политика по отношение на поддържането на ефективни напоителни и защитни системи в сектора /например борба с градушките/ с цел повишаване качеството и количеството на добив на декар. Това се отразява неблагоприятно върху пазара на земеделска земя и съответно ще има неблагоприятен ефект и върху дейността на Дружеството.

2.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИКОНОМИКАТА КАТО ЦЯЛО

Общите рискове произтичат от възможни промени в цялостната икономическа система и по-конкретно, промяна на условията на финансовите пазари. Те не могат да се диверсифицират, тъй като на тях са изложени всички стопански субекти в страната.

2.3.1. РИСК ОТ НЕБЛАГОПРИЯТНИ ПРОМЕНИ В ДАНЪЧНИТЕ И ДРУГИ ЗАКОНИ

От определящо значение за финансовия резултат на “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ и за дохода на неговите акционери е запазването на текущия данъчен режим за дейността на Дружеството, в частност освобождаването на печалбата на Дружеството от облагане с корпоративен данък. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от благоприятен данъчен режим. В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба.

2.3.2. ЗАБАВЕН ИКОНОМИЧЕСКИ РАСТЕЖ

Търсенето и предлагането на земеделска земя се влияе от различни макроикономически фактори и тенденции, включително, но не само от рецесия, търговски бариери, валутни изменения, инфлация, дефлация и други фактори, влияещи върху покупателната способност на потребителите, финансовото състояние на земеделските производители и апетита към риск на инвеститорите. Едно забавяне на икономиката на Европейския съюз и България или всяка друга несигурност по отношение на икономическото развитие могат да направят участниците на пазара на земеделска земя предпазливи и това да се отрази на желанието и възможностите им да са активни. Доколкото обаче търсенето на земеделска земя (като актив със стабилна стойност) е сравнително неподвластно на икономическите цикли, то нашето мнение е, че тази вероятност е сравнително малка.

2.3.3. ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК

Политическият риск е вероятността от смяна на правителството или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което, средата, в която оперират местните стопански субекти, да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби.

Към момента политическата обстановка в страната е относително стабилна. Независимо от това, няма сигурност, че в страната няма да се появят фактори, които да породят обществено и политическо

напрежение, да доведат до значителна и рязка промяна в политическите и икономическите условия в страната, което може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството.

Самото присъединяване на България към ЕС, продължава да е свързано и с много предизвикателства. Те са породени не само от продължаващите реформи в България, като част от процеса на интеграция в Общността, но и динамиката на развитие на процесите на интеграция в самия ЕС. Няма гаранция, че тези процеси ще приключат успешно или, че националният интерес на България ще бъде гарантиран. Няма гаранция и, че излизането на Великобритания от ЕС няма да предизвика задълбочаване на дезинтеграционните настроения в други страни от съюза и съответно да предизвика сериозни политически и икономически сътресения за всички страни-членки, включително България.

Извън контекста на членството в ЕС и вътрешнополитическите трудности, българската политическа система е уязвима и за евентуални икономически трудности, социална нестабилност, организирана престъпност и корупция. Една потенциална нестабилност на институциите в държавата може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента, оперативните резултати и финансовото му състояние.

2.3.4. ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

Покачването на общото ниво на цените увеличава разходите за компаниите и обезценява стойността на техните активи, което се компенсира частично от съответното увеличение на продажните цени/наемните нива на продуктите, в случая имотите на Дружеството. Доколкото българските правителства през последните години се придържат към строга фискална политика и целят присъединяването на България към Еврозоната в обозримо бъдеще, нивото на инфлация не се очаква да не надхвърля 2%-3% годишно. Неблагоприятното влияние на инфлацията се очаква да остане ограничено и при наличието на валутен борд и въпреки възможността външни фактори (напр. повишаване на международните цени на петрола) да окажат натиск в посока увеличение на ценовите нива.

2.3.5. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С БЪЛГАРСКАТА ПРАВНА СИСТЕМА

Въпреки че от 2007 г. насам България въведе редица значими закони и конституционни реформи и по-голямата част от българското законодателство е хармонизирано със законодателството на ЕС, правната система в страната все още е в процес на реформиране. Съдебната и административна практика остават проблематични и лицата, разчитащи на българските съдилища за ефективно разрешаване на спорове във връзка със собственост, нарушения на законите и договорите и други, установяват, че такова е трудно да се получи. Вследствие на това, може да бъде идентифициран риск от недостатъци на правната инфраструктура, които могат да имат за резултат несигурност, възникваща във връзка с осъществяването на корпоративни действия, осъществяването на надзор и други въпроси, които принципно не се поставят под съмнение в други държави.

2.3.6. РИСК ОТ КАТАСТРОФИЧНИ И ФОРСМАЖОРНИ СЪБИТИЯ

Форсмажорни събития като природни бедствия, аварии, саботаж, избухване на войни и терористични актове, както и други, могат да доведат до непредвидима промяна в инвеститорското отношение и интерес във връзка с пазара на всякакви акции, както и по-конкретно акциите на “Пълдин Пропъртис Инвест” АД СИЦ. Повечето форсмажорни и катастрофични събития са извън възможността на Дружеството да бъдат повлияни, а някои не предвиждат и възможността за застраховка.

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

3.1. ЮРИДИЧЕСКО И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ. СЕДАЛИЩЕ И КОНТАКТИ

Юридическо наименование	“Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ
Търговско наименование	“Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ
Законодателство	Българско
Юридическа форма	Акционерно дружество
ЕИК	175165209
ИКПС (LEI)	8945009SWIVV6LUF7522
Седалище	България, София
Адрес на управление	София, ул. Фредерик Жолио Кюри № 20, ет. 10
Телефон	+359 (2) 963 44 61
Електронна страница	www.plgbg.com

С изключение на документите, към които препраща Проспекта, съдържанието на Интернет страницата на “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ не представлява част от този Проспект.

3.2. ДАТА НА СЪЗДАВАНЕ И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ НА ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА

“Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което е учредено по реда и условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) на 18 октомври 2006 г. С решение № 408-ДСИЦ от 07.03.2007 г. на Комисията за финансов надзор, Дружеството получава лиценз да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел. Със същото решение е потвърден и проспект за публично предлагане на 150 хил. нови акции на Дружеството, издавани с цел първоначално увеличение на капитала на дружеството.

Дружеството не е ограничено със срок за съществуване.

3.3. ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО

Към дата на настоящия Документ, обслужващо дружество по смисъла на [чл. 18 от ЗДСИЦ](#) е „Аракс Инвест“ ООД, одобрено с решение на Комисията за финансов надзор от 5 ноември 2018 г.

Наименование:	„Аракс инвест“ ООД
БУЛСТАТ:	205094361
Седалище:	гр. Пловдив 4000, бул. Шести септември No 203, ет. 6;
Адрес на управление:	гр. Пловдив 4000, бул. Шести септември No 203, ет. 6;
Телефон:	032 635 943
Електронна страница	www.arax90.com

„Аракс Инвест“ ООД води и съхранявана счетоводната отчетност на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ. Съгласно сключеният и одобрен от КФН договор, обслужващото дружество отговаря за съставянето на всички предвидени в законодателството месечни, тримесечни, шестмесечни и годишни финансови отчети (публични уведомления за финансовото състояние, когато е приложимо) на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ, като отговаря и за годишното приключване и одитиране на финансовите отчети и за изготвяне на счетоводните справки към тях. Обслужващото дружество предоставя при поискване и всички допълнителни писмени и устни счетоводно-консултантски услуги, обезпечавачи функционирането на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ и специфичната му дейност като публично дружество и дружество със специална инвестиционна цел.

За целите на предоставените по-горе услуги, съгласно договора за обслужващо дружество, „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ заплаща месечно възнаграждение на „Аракс инвест“ ООД в размер на 1 100 лв. без ДДС.

Договорът на Емитента с Обслужващото дружество е за срок от една година с автоматично подновяване за срок от още една година, като може да се прекрати при изтичането на последния; по взаимно писмено съгласие на страните; с едномесечно писмено предизвестие от всяка от страните; при отнемане на лиценза на Емитента от КФН; едностранно, с 3-дневно писмено предизвестие от изправната страна, при виновно неизпълнение на задълженията, установени в този договор, съгласно общите правила на Закона за задълженията и договорите и Търговския закон; и при отказ от договора от страна на Емитента, ако обслужващото дружество престане да отговаря на условията, предвидени в закона или в устава и проспекта на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ.

Управителят на „Аракс Инвест“ ООД, Мариам Гарабедян, е счетоводител с над 15 години опит в сферата на организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Закона за счетоводството на различни по мащаб търговски дружества, включително като управител на „Счетоводна кантора Аракс“ ЕООД и „Аракс-90“ ООД. Освен магистърска степен, специалност „Счетоводство и контрол“, получена в СА „Д.А. Ценов“, гр. Свищов, Мариам Гарабедян има и следдипломна квалификация по „Право“ при УНССС – София.

3.4. БАНКА ДЕПОЗИТАР

Наименование:	„Райфайзенбанк (България)“ ЕАД
БУЛСТАТ:	831558413
Дата на учредяване:	„РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД е вписано в Регистъра на търговските дружества с решение на Софийски градски съд от 01.08.1994 г. по фирмено дело 14195/1994 г. под парт. № 18414, том 230, стр. 39.
Номер и дата на лиценза:	„РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД притежава лиценз за извършване на банкова дейност съгласно Решение № 198 от 16 юни 1994 г., актуализиран със Заповед № РД 22-0850 от 07 май 2007 г. на Управителя на БНБ
Седалище:	гр. София, бул. „Никола Вапцаров“ 55
Адрес на управление:	гр. София, бул. „Никола Вапцаров“ 55
Лице за контакт:	Александър Стоянов
Телефон:	(+359 2)91985 221
Факс:	(+359 2) 94 0124
Интернет страница:	www.raiffeisen.bg

По силата на договор за депозитарни услуги от 14 ноември 2006 г., сключен между „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ и „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД, „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ възлага, на основание и при условията, установени и допустими от закона, на „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД, да изпълнява срещу възнаграждение функции на БАНКА-ДЕПОЗИТАР, състоящи се в депозитарни финансови услуги, а именно:

- водене на сметки за активи под формата на парични средства и ценни книжа на Дружеството, издадени или гарантирани от българската държава, както и за други ценни книжа, които Дружеството има право на притежаване съгласно закона и неговия Устав;
- извършване на плащания и операции по нареждания на Дружеството от негово име и за негова сметка при или по повод обслужване на активите му в пари и ценни книжа, до размера на съответната наличност по сметките му в БАНКАТА -ДЕПОЗИТАР за пари или ценни книжа;
- обслужване на плащанията и операциите по сделките с ценни книжа на Дружеството във връзка с инвестиране на активите му, както и за извършване на действия, свързани с ценните книжа, както и предоставяне на информация, отчети, изплащане на лихви, главници и др.

Договорът е за срок от една година, като в случай че тридесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, той се счита за продължен за всяка следваща година.

Банката депозитар има всички задължения по договора, които ЗДСИЦ, ЗППЦК и наредбите по прилагането им изискват, включително: да води банкови сметки за паричните средства на Дружеството в открити на негово име сметки; да осигурява съхранение на налични ценни книжа на Дружеството, които Дружеството може да притежава съгласно закона и Устава; да извършва в рамките на нормативно определените срокове плащания и преводи, произтичащи от договора между Дружеството и БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР по нареждане или за сметка на Дружеството, както и указаните от него действия във връзка с ценните книжа. Банката се задължава да приема и да води по регистър безналични ценни книжа, придобити от Дружеството в съответствие с приложимите нормативни актове.

Дружеството заплаща на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР за дейността ѝ, свързана с извършване на плащания от името и за сметка на Дружеството, водене на регистър на ценни книжа, всички дължими такси и комисионни съгласно стандартната Тарифа на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР за такси и комисионни.

Договорът се прекратява при следните условия:

- по взаимно съгласие на страните, изразено писмено;
- с едномесечно писмено предизвестие от страна на Дружеството;
- с двумесечно писмено предизвестие от страна на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР;
- с изтичане на срока на Договора, ако някоя от страните се е противопоставила писмено на неговото продължаване преди изтичането на определения в договора тридесетдневен срок за това;
- при прекратяване на Дружеството, включително и при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност
- при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност спрямо БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР;
- при заличаване на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР от списъка на банките, които отговарят на изискванията на чл. 173, ал. 2 от ЗППЦК, одобрен от Заместник-председателя на Комисията за финансов надзор, ръководещ управление “Надзор на инвестиционната дейност”, и Българска народна банка.

В случай на прекратяване на този договор БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР прехвърля активите на Дружеството, както и всички необходими документи на посочената от него нова банка-депозитар. Прехвърлянето на паричните средства и ценните книжа се извършва в тридневен срок от посочване от страна на Дружеството на новата банка-депозитар, като за паричните средства срокът тече от посочването на конкретни парични сметки при нея.

Към момента на изготвянето на настоящия Документ, банката-депозитар на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ не е била заменена.

3.5. ОДИТОРИ

Одитор на Дружеството за 2018 г. е Недялка Иванова, Рег. № 0208 с бизнес адрес: гр. Пловдив, ул. Иван Рилски № 35, ет. 1, ап. 102. Недялка Иванова е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), който е професионалният орган на дипломираните експерт-счетоводители в Република България.

Одитор на Дружеството за 2017 г. и 2016 г. е Дафин Средков, Рег. № 0518 с бизнес адрес: гр. София, ул. Кюстендил № 25. Дафин Средков е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), който е професионалният орган на дипломираните експерт-счетоводители в Република България.

Одиторите на Дружеството са извършили проверка на годишните финансови отчети за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. съгласно Международните счетоводни стандарти (МСС), както и в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти.

Причина за непреизбирането на Дафин Средков за одитор на Дружеството за 2018 г. е предоставената по-изгодна финансова оферта от Недялка Иванова за изготвянето на същия като обем и качество одит. По този начин Дружеството е защитило интереса на акционерите, особено като се има предвид, че приходите му за този период са били значително ограничени.

3.6. ОЦЕНИТЕЛИ

Оценител на недвижимите имоти на дружеството през предходните три години е „ДД – Експерт“ ЕООД. „ДД-Експерт“ ЕООД, ЕИК 160004641, със седалище и адрес: гр. Пловдив, ж.к. Тракия, бл. 286, вх. А, ет. 8,

ап. 22, е еднолична собственост на Димитър Желев Димитров и притежава сертификат за оценителка правоспособност № 900 200 098 от 17.12.2010 г. за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения.

3.7. РАЗХОДИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ

Съгласно чл. 46 от [Устава](#) на Дружеството, разходите за управление се определят ежегодно от ОСА като максималният им размер в нито един момент не може да надхвърля 15% (петнадесет на сто) годишно от стойността на активите по баланса на Дружеството. Разходите за управление на Дружеството са всички разходи по управлението на обслужването и обслужването, включително възнаграждението на членовете на СД, както и разходите за възнаграждение на обслужващото дружество, регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар.

Съгласно чл. 39 от [Устава](#), Възнаграждението на членовете на СД се състои от месечно възнаграждение определено от ОСА за целия мандат на СД при неговото избиране. То не може да превишава 10 (десет) минимални работни месечни работни заплати, определени за страната, като месечното възнаграждение на изпълнителния директор на Дружеството не може да превишава 15 (петнадесет) минимални месечни работни заплати, определени за страната.

4. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

4.1. ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА

- **03.06.2019г.** - с решение на ОСА от 03.06.2019 г., Дружеството променя името си на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ. Същото ОСА взема решение за увеличение на капитала с до 18 млн. акции чрез публично предлагане.
- **май 2019 г.** - „Родна земя холдинг“ АД продава 0.02% от капитала на Дружеството на „Съгласие инс брокер“ ЕООД
- **13.02.2019г.** – досегашните акционери Марин Иванов Маринов и Надя Стефанова Събева прехвърлят 100% от капитала на Дружеството на „Родна Земя Холдинг“ АД;
- **03.02.2012** – платена е главницата и лихвата по реструктурираната облигационна емисия;
- **19.01.2012 г.** - в Търговския регистър е вписано увеличение на капитала на Дружеството от 650 000 лв. на 1 300 000 лв. чрез издаване на нови 650 000 броя акции с номинална стойност 1 лв. и емисионна цена от 3.60 лв. всяка.
- **15.11.2010 г.** – договорено е лихвите по облигационната емисия да се изплатят съвкупно на падежа на емисията.
- **19.05.2010 г.** – облигационната емисия е реструктурирана като срокът на емисията се удължава до 2012 г.
- **23.12.2008 г.** – КФН потвърждава проспекта за листване на емисията облигации;
- **20.05.2008 г.** – Дружеството издава частна емисия необезпечени облигации на стойност 2 млн. лв. с двегодишен матуритет и 9% годишна лихва.
- **18.04.2007 г.** – Увеличението на капитала със 150 хил. лв. е вписано в Търговския регистър.
- **07.03.2007 г.** – Дружеството получава лиценз от КФН и потвърждение на Проспекта за увеличение на капитала със 150 хил. лв.
- **18.10.2006 г.** – учредява се „Пълдин Лайън Груп“ АДСИЦ.

4.2. Основни дейности

4.2.1. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ НА ЕМИТЕНТА

Основната дейност на “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ е свързана с инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупката на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти, развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на подобрения, продажба на недвижими имоти, отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона.

4.2.2. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Съгласно [чл. 7 от Устава](#) инвестиционните цели на дружеството са:

- осигуряване на максимална възвращаемост на капитала на своите акционери при оптимално съотношение на риск и доходност на инвестициите;
- увеличаване на стойността на акциите на дружеството;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- увеличаване на стойността на притежаваните от Дружеството недвижими имоти чрез тяхното развитие, застрояване и/или подобряване.

Инвестиционната дейност на дружеството се ограничава от изискванията на закона, разпоредбите на Устава, решенията на Общото събрание и разпоредбите на Проспектите за публично предлагане на ценни книжа. Органите на дружеството нямат други ограничения в търсенето на оптимално съотношение между

активите, в които се инвестира, и риска на инвестицията при възможно най-добри нива на възвращаемост за инвеститорите.

Съгласно [Устава](#) на Дружеството, то може да инвестира във всякакъв вид недвижими имоти (земя и сгради) и в ограничени вещни права върху тях на територията на Република България, както и да извършва строежи и подобрения в придобитите недвижими имоти, включително, но не само:

- Земеделска земя;
- Имоти с бизнес и търговско предназначение: магазини, складове, бизнес и офис сгради, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи;
- Имоти с хотелско предназначение: хотели, пансиони, курортни и вилни селища, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи;
- Имоти с жилищно предназначение: апартаменти, общежития, къщи, вили, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи;
- Имоти със спортно и/или развлекателно предназначение.

Дружеството не може да придобива недвижими имоти или ограничени вещни права върху тях, които са предмет на правен спор или не се намират на територията на Република България.

4.2.3. ПОЛИТИКА ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА НОВИ АКТИВИ

Съгласно Устава на “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ, Дружеството може да придобива периодично нови активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство и Устава.

При придобиването на недвижими имоти до сега, а и относно бъдещи придобивания Дружеството се ръководи от следните критерии:

Приемлива първоначална инвестиция. Размерът на първоначалната инвестиция (цената на придобиване на съответните имоти) трябва да отговаря като абсолютен размер на възможностите на Дружеството за неговата покупка (имайки предвид набрания към съответния момент собствен капитал и конкретните възможности за получаване на външно финансиране), като по всяко време следи за спазване на общото ограничение за максимално съотношение на дълг към собствен капитал (съгласно Устава). Възможно е конкретен имот да бъде закупен, използвайки само собствен капитал. Също така е възможно имот да се закупи използвайки само дълг, ако с това няма да бъде нарушен показателят дълг към собствен капитал за общите активи на Дружеството. Основните критерии при избора на имот за закупуване са: цена, местоположение, устроителни показатели.

Очаквана годишна доходност от инвестицията. Тя ще се изчислява, като се отчита вътрешната норма на възвращаемост и като се има предвид размерът и моментът на всички очаквани парични потоци по дадена инвестиция. Дружеството прави инвестиции само ако очакваната им годишна възвращаемост е поне равна на нормалната средна възвращаемост от подобна дейност в страната.

Срок на реализация. Този срок обхваща времето от първия разход или плащане за придобиването на даден имот до продажбата на имота, съответно до сключване на договори за наем/аренда. Тъй като е възможно в рамките на една инвестиция (например продажба или отдаване под наем на земеделска земя) да бъдат продавани или отдавани под наем, много обособени парцели, срокът за реализация включва две величини: срок от първия разход до продажбата, съответно сключването на договор за наем на последния парцел; както и средно-претеглен срок от реализиране на разходите до получаване на приходите по проекта. Дружеството ще предпочита инвестиции с по-къси срокове на реализация при равни други условия (напр. директното закупуване на окрупнени имоти пред такива, които се нуждаят от комасация).

Ниво на риск. Дружеството отчита рисковете, свързани с реализирането на инвестициите. Дружеството ще предпочита проекти с по-нисък очакван риск при равни други условия. Това означава например, че ще се предпочитат инвестиции, при които има по-малък риск от промяна (намаление) на продажните цени или наемните плащания.

Диверсификация на активите. При избора на инвестиции в дългосрочен план Дружеството ще се стреми да избягва концентрацията в един географски район. Независимо от това, с оглед изменение в пазарните условия и възможностите за инвестиране е възможно инвестициите в даден момент (особено в началото на инвестиционната дейност) да бъдат концентрирани в имоти в един географски регион.

Възможност за дългово финансиране. Дружеството се стреми да финансира своите инвестиционни проекти с комбинация от собствени средства и привлечени (дългови) ресурси. Това се обуславя от благоприятния ефект на финансовия лост - доходността от проектите се очаква да е по-висока от лихвите по дълговото финансиране. При равни други условия, Дружеството ще предпочита проекти, чиято реализация може да бъде осъществена с по-голям дял на дългово финансиране.

4.2.4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ НА ДРУЖЕСТВОТО

През разглеждания исторически период, инвестиционният портфейл на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ включва само недвижими имоти, ползвани като земеделска земя.

От началото на 2016 г. до 13.11.2018 г. Дружеството е притежавало два недвижими имота:

- Земеделска земя, нива, 16 дка, в землището на село Варвара, община Царево, придобит на 19.10.2007 г. от група физически лица на цена от 790 000 евро. Имотът е продаден с договор за продажба от 13.11.2018 г. Преди продажбата на недвижимия имот в с. Варвара, е извършена оценка на имота по метода на пазарните аналози с дата 31.10.2018 г. и оценител „ДД-Експерт“ ЕООД. Съгласно доклада на оценителя, пазарната оценка към тази дата е 236 500 лв. при балансова стойност на актива в размер 235 хил. лв. съгласно последният годишен финансов отчет.
- Поземлен имот с площ от 800 178 кв. м. в землището на село Свети Никола, община Каварна. Имотът е незастроен с трайно предназначение „урбанизиран“ и начин на ползване „за жилищни нужди“, като е намира в близост до голф игрището „Трейшън Клифс Голф и Спа Ризорт“, край Каварна. Придобит е на 21.08.2008 г. за сумата от 1 530 285 лв. без ДДС, но в рамките на разглеждания исторически момент до дата на настоящия Документ се отдава под наем за земеделски нужди.

През разглеждания исторически период Дружеството е отдавало под наем/аренда единствено земята край село Свети Никола, с което между 01.01.2016 г. и 13.11.2018 г. 98% от инвестиционният му портфейл е бил отдаден под наем/аренда. След продажбата на земята край село Варвара до дата на настоящия Документ, инвестиционния портфейл на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ е отдаден на 100% под наем/аренда.

4.2.5. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА ОТНОСНО ПРЕОЦЕНКАТА НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ 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 справедлива та 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.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за всеобхватен доход съответно на ред „Приходи“ и ред „Други разходи“

4.2.6. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Последната оценка на недвижимите имоти на Дружеството е от 28 декември 2018 г. Тя включва единственият поземленият имот в активите на дружеството към края на 2018 г. – имотът край село Свети Никола.

Резюме на оценката

Обект на оценката:	Поземлен имот с идентификационен № 65543.23.117 по кадастралната карта на село Свети Никола с площ от 800 178 кв. м.
Приложени стандарти за оценяване:	Изготвената оценка съответства на Международните стандарти за оценяване-МСО 2011; Стандарти за оценяване на активи МСО 103 и МСО 230
Дата на оценката:	28.12.2018 г.
Валидност на оценката:	Шест месеца от дата на оценката
Цел на оценката:	Пазарната стойност на поземлен имот с идентификационен № 65543.23.117 по кадастралната карта на село Свети Никола с площ от 800 178 кв. м за вземане на управленски решения свързани с оценявания актив.
Предназначение на оценката:	Анализ за нуждите на ръководството
Дата на оглед:	28.12.2018 г.

Използвани подход/и и метод/и за оценяване и Метод на пазарния подход – метод на пазарните аналози. Проучена е и подбрана информация за предлагани и реализирани продажни сделки, които биха удовлетворили изискванията за сравнимост с оценяваните обекти. За всички подбрани продажни сделки е анализирано влиянието на тяхното изменение и флукуации във времето. Проучените и подбрани предлагани и реализирани продажни сделки са за района на селата Камен бряг - Свети Никола. Проучена е и информацията за предлаганите оферти е от интернет - портали за недвижими имоти, по данни от водещи фирми в областта на продажни и наемни сделки с недвижими имоти, собствена информация на независимите оценители.

Извод от анализа на пазарната информация: Реалния пазар на аналогични имоти в целия район е силно ограничен, както от страна „Предлагане“ така и от страна „Търсене“. Извършени са корелации на офертните стойности включените в извадките на предлагани сделки относно разлики в местоположението, количествените и качествените характеристики на оценяваните имоти и сравнимия обект, време на сделките, като се изследва разсейването и флукуациите на коригираните стойности.

Наименование на оценявания имот	Площ/кв. м./	Пазарна стойност/коригирана/ за 1 кв.м.	К. Паз. условия	Сравнителна пазарна стойност
Идентификационен № 65543,23117 по кадастралната карта на село Свети Никола	800 178 кв.м.	1,26 € 2,5 лв./кв.м.	0,80	808 930 € 1 582 000 лв
Сравнителна стойност ЗЕМЯ	800 178 кв.м.			808 900 € 1 582 000 лв

Пазарна стойност на поземления имот: 1 582 000 лева /един милион петстотин осемдесет и две хиляди/

Изготвил оценката: “ДД-Експерт” ЕООД, чрез независим оценител Димитър Димитров

4.2.7. ИНДИКАЦИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ЗНАЧИТЕЛНИ НОВИ ПРОДУКТИ И/ИЛИ УСЛУГИ

Към настоящия момент Емитентът не планира въвеждането на нови продукти и услуги.

4.3. ГЛАВНИ ПАЗАРИ

Главният пазар, на който оперира Дружеството е пазарът на земеделска земя в България.

Съгласно последната публикувана статистика в [аграрния доклад на Министерството на земеделието и храните \(МЗХ\) за 2018 г.](#), земеделските земи в България към края на 2017 г. са разпределени, както следва

- Площи със селскостопанско предназначение – общо 52 244 020 дка или 47% от общата територия на страната;
- Използвана земеделска площ – общо 50 295 290 дка /включва обработваема земя, трайни насаждения, лозя, градини, ливади, пасища, угари и др./;
- Обработваеми площи – близо 34 738 250 дка или общо 69.1% от използваните земеделски площи.

Покупко/продажбата на обработваеми земеделски площи е и основната цел на Дружеството.

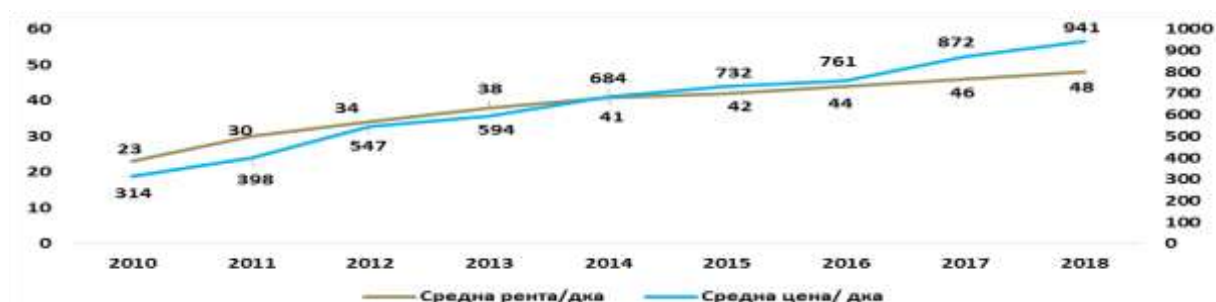
От аграрните доклади изготвяни ежегодно от МЗХ е видно, че в резултат на развитието на земеделието през последните години до 2015 г. се забелязва непрекъснат ръст на процента на обработваемите площи. С изтичането на първия програмен период на еврофинансиране 2007-2013 от членството на България в ЕС нивата се стабилизираха, като необработваемите площи се запазват сравнително постоянни на около 1 940 000 дка. С приближаването на края на настоящия програмен период 2014-2020 очакванията са делът на обработваемите площи да продължи да се покачва, макар и с леки темпове водени от активното участие на фермерите и земеделските стопани в уедряването на собствената обработвана от тях земя.

Като цяло пазарът на земеделска земя претърпя няколко ключови етапа на развитие последните 20 години от края на реституцията. Последната остави земята в страната силно разпокъсана на малки парцели от по 5-8 дка в близо 10 млн. различни собственици. Огромна част от тях нямаха възможност да я обработват и от там бяха незаинтересовани от собствеността си. Малките парцели и многото собственици през наследници усложни значително възможността за ефективната използване на земята, а от там доведе до значително намаляване в цената ѝ. Съответно до 2004 г. пазарът на земя в България бе неактивен като се наблюдаваха основно замени от частни собственици с имоти на държавни поземлен фонд.

Нещата се промениха значително с появата на първите специализирани дружества за инвестиции в земеделска земя с въвеждането на дружествата със специална инвестиционна цел. Предстоящото членство на България в ЕС, старта на предприсъединителните програми /най-вече САПАРД/ и първите евро субсидии за единица площ, в резултат на които започна значителна модернизация на българското земеделие, увеличиха значително интереса към земеделската земя. В резултат на това бяха стартирани първите т. нар. фондове за земя /през АДСИЦ форма/, а след това се появиха и първите частни акционерни дружества, които за почти 10 години вложиха над 1 млрд. лв. в секюритизацията на земята. Така се появиха първите големи частни собственици на земя извън държавата с портфейли от по над 100 хил. дка. Това частично улесни възможността за наемане по-големи масиви за обработка, а в някои землища значително помогна за уедряването на обработваемата земя, макар и под аренда.

Докато големите инвеститори в земя под формата на фондова участват на пазара със спекулативна цел – покупка на земя докато все още цената е ниска и продажбата и като поскъпне, през последните пет години взе по-активни в придобиването на земя са самите земеделски стопани. Още повече, че цената на земеделската земя и нивата на рентите се увеличиха повече от два пъти за последните 10 години.

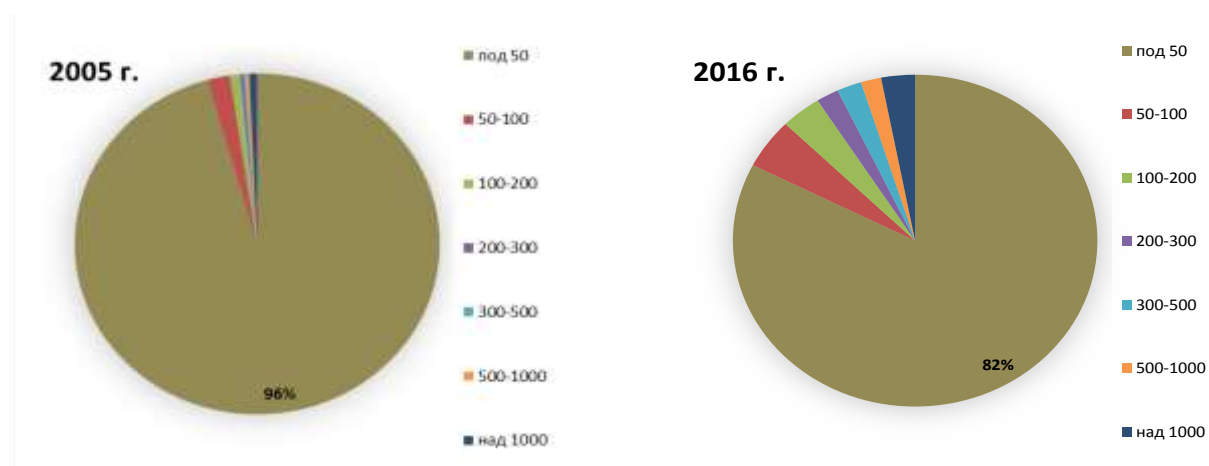
Фигура 1: Движение в цената и рентата на декар от 2010 до 2018 г.



Източник: НСИ

Всичко това даде нов тласък на пазара на земя, които вече навлиза в съществена по-зряла фаза от своето развитие, където земеделските стопани са ключови играчи на пазара на земя. Те вече уличават активно собствената обработваема земя. Според [данни на Европейската комисия за състоянието на земеделския сектор](#) у нас, ако през 2005 г. близо 96% от земеделските стопанства са притежавали под 50 дка, през 2016 г. делът им вече е 82%. Над 1 000 дка са притежавали едва 0.7% от стопанствата през 2005 г., докато през 2016 г. делът им вече е 3%.

Фигура 2: Обем на собствената земя в декари в едно стопанство/собственик



Източник: ЕК

Това прави пазарът на земя да продължава да бъде атрактивен, което важи както за Североизточна България, където до този момент интересът беше най-висок, заради високи добиви на зърно, така и за останалата част от страната, заради нарастващия интерес към нови култури в следствие на разнообразяването на евро субсидиите и откриването на нови пазарни ниши.

Дружеството изпълнява дейността си изключително и само на територията на Република България и реализираните приходи са изцяло генерирани в страната.

4.4. ЗАВИСИМОСТ НА ЕМИТЕНТА ОТ ПАТЕНТИ, ЛИЦЕНЗИИ, ИНДУСТРИАЛНИ, ТЪРГОВСКИ ИЛИ ФИНАНСОВИ ДОГОВОРИ ИЛИ ОТ НОВИ ПРОИЗВОДСТВЕНИ ПРОЦЕСИ

„Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ не е зависимо от патенти, лицензии, индустриални, търговски или финансови договори, с изключение на лиценза за дружество със специална инвестиционна цел получен с Решение № 408 - ДСИЦ от 07.03.2007 г. на Комисията за финансов надзор.

4.5. ОСНОВАНИЯТА ЗА ВСЯКАВИ ИЗЯВЛЕНИЯ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА КОНКУРЕНТОСТТА НА “ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ” АДСИЦ НА ПАЗАРА НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

Към датата на настоящи Документ, Дружеството е сред малките играчи на пазара на земеделска земя, доколкото то не е било активно в придобиването нови активи, а само е отдавало под аренда притежаваните малки парцели.

С придобиването на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ от „Родна земя холдинг“ АД, Дружеството ще черпи опит и синергия от компанията-майка. Последната има дългогодишен опит в инвестициите и управлението на земеделска дейност чрез управляваните от нея мелнични комбинати и оранжерийни комплекси. Стъпвайки на този опит, „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ ще активизира дейността си на пазара на земеделска земя, за която цел е и настоящото набиране на капитал.

ПОТЕНЦИАЛНИ КОНКУРЕНТИ В БЪДЕЩЕ

- **Големите фондове за земеделска земя** – те притежават основния актив земята и през последните години са нетни продавачи на пазара, заради значителния ръст в цената. Повечето от тях търсят

бърза възвращаемост за акционерите си, но земеделските стопани макар и активни купувачи не могат да изкупят значителни количества земя наведнъж.

- **Големи арендатори на земеделска земя** – те обработват огромен масив от земя, но под аренда. Покачващата се цена на земята и съответно рента ги стимулира да придобиват земя. Но и те трудно биха могли да изкупят бързо значителни количества земя от пазара, а по-скоро биха добавяли парцели поетапно с доброто развие на дейността им.

КОНКУРЕНТНИ ПРЕДИМСТВА НА “ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ” АД СИЦ :

- **Балансиран и гъвкав бизнес модел** – От създаването си досега, Дружеството е оперирано на база на изключително балансиран и гъвкав бизнес модел търсещо възвращаемост за акционерите си без да бърза в подбора си на подходящи имоти.
- **Част от голяма група** – Като част от групата на „Родна земя холдинг” АД има достъп до значително по-евтин финансов ресурс и опитен екип в земеделския бранш.

Доколкото в текста на точка 4.5 по-горе са включени изявления на Емитента във връзка със състоянието на пазара, на който оперира, посочените конкуренти, както и конкурентните предимства и недостатъци, същите се базират на собствени проучвания и наблюдение на пазарите, свързани с основните услуги, предлагани от Дружеството.

4.6. ИНВЕСТИЦИИ

4.6.1. ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА ДО ДАТАТА НА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ

„Пълдин Пропъртис Инвест” АД СИЦ не е инвестирал в дълготрайни материални и нематериални активи от 01.01.2016 г. до датата на настоящия документ.

Инвестиционните имоти на Дружеството към дата на настоящия Документ включват поземлен имот с площ от 800 178 кв. м. в землището на село Свети Никола, община Каварна. Имотът е незастроен с трайно предназначение урбанизиран и начин на ползване за жилищни нужди. Придобит е на 21.08.2008 г. за сумата от 1 530 285 лв. без ДДС, но в рамките на разглеждания исторически момент до дата на настоящия документ се отдава под наем за земеделски нужди.

През разглеждания исторически период до 13.11.2018 г., инвестиционните имоти на Дружеството включват и поземлен имот – нива, 16 дка, в землището на село Варвара, община Царево. Нивата е продадена с договор от 13.11.2018 г., както е представено в т. 4.2.4 от настоящия Документ.

Таблица 1: Инвестиции в дълготрайни материални и нематериални активи за периода 2016 – 30.09.2019 г.

Тип актив (в хил.лв.)	2016	2017	2018	30.9.2018	30.9.2019
Инвестиционни имоти	1 812	1 821	1 582	1 821	1 582
Общо	1 812	1 821	1 582	1 821	1 582

Източник: “Пълдин Пропъртис Инвест” АД СИЦ

4.6.2. ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, КОИТО СА В ПРОЦЕС НА ИЗПЪЛНЕНИЕ ИЛИ ЗА КОИТО СА ПОЕТИ ТЪВРДИ АНГАЖИМЕНТИ

Няма инвестиции на Емитента, които са в процес на изпълнение. Управителният орган на Емитента не е поемал твърди ангажименти за бъдещи инвестиции. Целта на настоящото увеличение на капитала на „Пълдин Пропъртис Инвест” АД СИЦ е набиране на средства за закупуването на земеделска земя.

Дружеството няма участие в съвместни предприятия.

4.6.3. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ЕКОЛОГИЧНИ ПРОБЛЕМИ, КОИТО МОГАТ ДА ЗАСЕГНАТ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ДЪЛГОТРАЙНИТЕ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ ОТ ЕМИТЕНТА

Към датата на Документа не съществуват екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от Емитента.

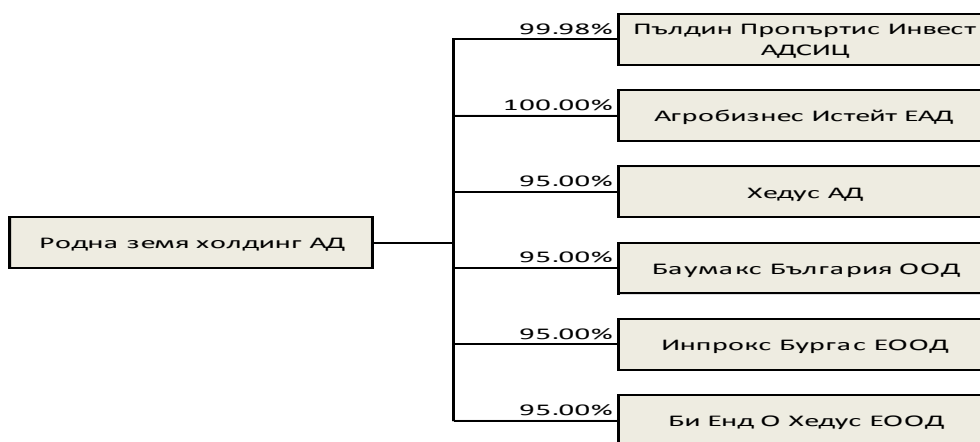
5. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

5.1. КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЛОЖЕНИЕТО НА ЕМИТЕНТА В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА

„Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ е част от икономическата група „Родна земя холдинг“ АД.

„Родна земя холдинг“ АД произлиза от бившия приватизационен фонд „Родна земя“ АД. През 2014 г. На 18 март 2014 г. приключи процедура по преобразуване чрез вливане в „Родна земя холдинг“ АД на десет дружества „Ти ей би риъл естейт“ ООД, „Маримекс 77“ ЕООД, „Шампиньон“ ЕООД, „Ловешки мелници 2005“ ЕООД, „Анитас 2003“ ЕООД, „Оранжевиен комплекс Стрелча“ ЕООД, „Оранжерии Генерал Тошево“ ЕООД, „Кюстендилски мелници“ ООД, „Демира С“ ООД и „Винена индустрия“ ЕООД. Целта на преобразуването бе подобряване на капиталовата позиция на „Родна земя холдинг“ и постигане на синергичен ефект за разрастване на дейността.

Фигура 3: Организационна структура на дружествата в групата на „Родна земя холдинг“ и позицията на Емитента в нея към датата на настоящия Документ



Източник: “Пълдин Пропъртис Инвест” АД

Към 31.12.2018 г. предметът на дейност на останалите дъщерни дружества в Групата е:

Име на дъщерното предприятие	Основна дейност
Баумакс България ООД	Търговия на дребно за строителството и дома. Дружеството развива дейността си в 8 хипермаркета, позиционирани в 7-те най-големи града в България. Дружеството е най-голямата търговска верига от типа „Направи си сам“ в България с търговска площ от над 105 000 кв. м.
Хедус АД	Неспециализирано търговско посредничество с разнообразни стоки
Импрокс Бургас ЕООД	Сделки с недвижими имоти от всякакъв вид; купуване на стоки с цел продажба и препродажба; отдаване под наем на недвижими имоти, жилища, производствени помещения и предоставяне на всички свързани с тази дейност услуги
Би Енд О Хедус ЕООД	Сделки, свързани с дистрибуция и продажба на аудио и видео техника
Агробизнес Истейтс ЕАД	Управление и отдаване под наем на недвижими имоти; строителство и ремонт на сгради за жилищни и производствени нужди

Самото “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ не формира самостоятелна икономическа група.

5.2. ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ЕМИТЕНТА

Към датата на Документа, “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ няма дъщерни дружества.

6. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

6.1. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

Информацията, представена в таблиците по-долу, е от одитираните годишни финансови отчети на дружеството към 31.12.2016 г., 31.12.2017 г. и 31.12.2018 г., както и от неоудитираните междинни финансови отчети към 30.06.2018 г. и към 30.06.2019 г.

Таблица 2: Отчет за приходите и разходите на Емитента 2016 г. – 30.09.2019 г..

Показатели (в хил. лева)	2016	2017	2018	30.9.2018	30.9.2019
Приходи	45	67	293	45	-
Други приходи/ (загуби) от дейността, нето	6	9	33	-	-
Разходи за материали	-	-	-	-	-
Разходи за външни услуги	(18)	(16)	(31)	(18)	(13)
Разходи за персонала	(43)	(44)	(18)	(15)	(31)
Разходи за амортизация	-	-	(4)	-	-
Себестойност на продадени активи	-	-	(235)	-	-
Други оперативни разходи	(5)	(12)	-	-	(14)
	(66)	(72)	(288)	(33)	(58)
Печалба от оперативна дейност	(15)	4	38	12	(58)
Финансови приходи	-	-	-	-	-
Финансови разходи	-	-	(1)	-	-
Финансови приходи/разходи, нетно	-	-	(1)	-	-
Печалба преди данъци	(15)	4	37	12	(58)
Разходи за данъци	-	-	-	-	-
Печалба за годината	(15)	4	37	12	(58)
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци	-	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	-	-

Източник: “Пълдин Пропъртис Инвест” АД

ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Приходите от дейността на Дружеството през разглеждания период включват основно приходи от аренда на земя, като през 2018 г. освен аренда те включват и приходи от продажбата на имоти. Последното е в следствие на продажбата на земя край с. Варвара, община Царево, от което са постъпили приходи от продажба на инвестиционни имоти в размер на 237 хил. лв., съгласно [Бележка 26 от Годишния одитиран отчет на Дружеството за 2018 г.](#) По тази причина приходите през периода 2016-2018г. се увеличават близо 5 пъти от 45 хил. лв. на 293 хил. лв. Извън еднократният ефект през 2018 г., приходите от аренда остават основен източник на постъпления за Дружеството и през разглеждания тригодишен период се увеличават от 45 хил. лв. на 57 хил. лв. През деветмесечието на 2019 г. не са отчетени приходи от дейността, тъй като съгласно договора за наем на единственият инвестиционния имот на Емитента, заплащането на наема се извършва еднократно, в срок до 15 ноември на съответната година, съответно наемът на имота за селскостопанската година 2018/2019 г. трябва да бъде заплатен най-късно до 15 ноември 2019 г. В договора за наем няма изрична клауза за неизпълнение или забава, но се предвижда че всяко неизпълнение, което не може да се уреди по взаимно съгласие на страните, се отнася за разрешаване до компетентния български съд. Предстои актуализация на арендния договор, включително на заложените в него условия за заплащане на наема и неустойки при неплащане и/или забавено плащане.

Приходите на Дружеството класифицирани като „Други приходи“ включват основно отписани задължения и преоценка на активи. Към 31.12.2018 г. те се равняват на 33 хил. лв. и представляват само отписани задължения, докато предходните две години - 2016 г. и 2017 г., те включват само приходи от преоценка и се равняват съответно на 6 хил. лв. и 9 хил. лв.

РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

Разходите за дейността на Дружеството включват основно разходи за външни услуги и персонал, както и себестойност на продадените активи, като всички разходи по икономически елементи са представени в таблицата по-долу.

Таблица 3: Разходи по икономически елементи на Емитента, 2016г. - 30.09.2019г.

Показатели (в хил. лева)	2016	2017	2018	30.9.2018	30.9.2019
Разходи за материали	-	-	-	-	-
Разходи за външни услуги	(18)	(16)	(31)	(18)	(13)
Разходи за персонала	(43)	(44)	(18)	(15)	(31)
Разходи за амортизация	-	-	(4)	-	-
Себестойност на продадени активи	-	-	(235)	-	-
Други оперативни разходи	(5)	(12)	-	-	(14)
	(66)	(72)	(288)	(33)	(58)

Източник: “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ

Финансови приходи/разходи

Информация за финансовите приходи/разходи на Дружеството е показана в таблицата по-долу:

Таблица 4: Финансови приходи/разходи на Емитента, 2016г. - 30.09.2019г.

Показатели (в хил. лева)	2016	2017	2018	30.9.2018	30.9.2019
Финансови приходи	-	-	-	-	-
Финансови разходи	-	-	(1)	-	-
Финансови приходи/разходи, нетно	-	-	(1)	-	-

Източник: “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ

АКТИВИ И ПАСИВИ

Активите и пасивите на Дружеството през разглеждания период са относително непроменени с изключение на продадената земеделска земя в края на 2018 г.

Таблица 5: Активи на Емитента, 2016 г.-30.09.2019 г.

Показатели (в хил. лева)	2016	2017	2018	30.9.2018	30.9.2019
Имоти, машини и оборудване	1 812	1 821	1 582	1 821	1 582
Нематериални активи	-	-	-	-	-
Дългосрочни капиталови инвестиции	-	-	-	-	-
Други нетекущи активи	-	-	-	-	-
Общо нетекущи активи	1 812	1 821	1 582	1 821	1 582
Материални запаси	-	-	-	-	-
Търговски и други вземания по продажби	-	-	-	-	-
Вземания от свързани лица	-	-	-	-	-
Други вземания и предплатени разходи	1	1	-	-	-
Парични средства и парични еквиваленти	49	44	20	34	-
Общо текущи активи	50	45	20	34	-
Общо активи	1 862	1 866	1 602	1 855	1 582

Източник: “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ

Общите активи на Емитента намаляват с близо 14% от 1 862 хил. лв. към 31.12.2016 г. до 1 602 хил. лв. към 31.12.2018 г. Намалението се дължи на продаденият в края на 2018 г. инвестиционен имот – земеделска земя в землището на с. Варвара, община Царево. Дружеството няма други нетекущи активи освен инвестиционните имоти под формата на земеделска земя. След продажбата на имота в землището на с. Варвара, Дружеството притежава един единствен имот - 800 дка в землището с. Свети Никола край Каварна.

Към края на деветмесечието на 2019 г., общите активи на Емитента намаляват до стойността на притежавания инвестиционен имот, който е единствения актив на Дружеството.

Таблица 6: Пасиви и собствен капитал на Емитента, 2016 г.-30.09.2019 г.

Показатели (в хил. лева)	2016	2017	2018	30.9.2018	30.9.2019
Акционерен капитал	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300
Резерви	1 890	1 890	1 890	1 890	1 890
Неразпределена печалба	(1 637)	(1 633)	(1 596)	(1 621)	(1 654)
Общо собствен капитал	1 553	1 557	1 594	1 569	1 536
Неконтролиращо участие	-	-	-	-	-
Дългосрочни банкови заеми	-	-	-	-	-
Задължения по лизинг	-	-	-	-	-
Задължения към персонала при пенсиониране	-	-	-	-	-
Други	33	33	-	33	-
Общо нетекущи пасиви	33	33	-	33	-
Краткосрочни банкови заеми	-	-	-	-	-
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми	-	-	-	-	-
Краткосрочна част на задълженията по лизинг	-	-	-	-	-
Задължения по факторинг	-	-	-	-	-
Търговски задължения	235	238	2	237	6
Задължения към свързани лица	-	-	-	-	-
Задължения за данъци	-	5	-	5	14
Задължения към персонала и за социално осигуряване	41	33	6	11	26
Други текущи задължения	-	-	-	-	-
Общо текущи пасиви	276	276	8	253	46
Общо пасиви	309	309	8	286	46
Общо пасиви и собствен капитал	1 862	1 866	1 602	1 855	1 582

Източник: “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ

Общите пасиви на Емитента намаляват с 97.41% от 309 хил. лв. към 31.12.2016 г. до 8 хил. лв. към 31.12.2018 г. основно в резултат на прихващане на задължение на Дружеството в размер на 234 950 лв. при продажбата на инвестиционния имот край с. Варвара. Горепосоченото задължението възниква в рамките на периода 2008-2010 г. в следствие на придобиването на имот на Дружеството край с. Свети Никола и последващата промяна в статута на земята, описани по-долу.

На 21.08.2008 г. „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ купува от ЕТ „Вевас - Венка Филева“ поземлен имот с площ от 800 178 кв. м. в землището на село Свети Никола, община Каварна срещу сумата от 1 530 285 лв. без ДДС. Двете страни се споразумяват, че продавачът ще извърши необходимите промени по промяна на статута на закупения имот с цел върху него да може да се изгради ваканционно селище, а купувачът ще му възстанови направените за целта разходи. В тази връзка е изготвен нов подробен устройствен план за имота (ПУП), който е одобрен от община Каварна и който позволява изграждането на ваканционно селище.

Във връзка с извършените действия по промяната на ПУП, за периода октомври 2008 – октомври 2010, ЕТ „Вевас-Венка Филева“ префактурира на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ направени разходи общо в размер на 235 950 лв. По издадените фактури Дружеството е направило едно плащане през 2009 г. в размер на 1000 лв., след което задължението не е обслужвано. Няма информация за наличие на свързаност между „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ и ЕТ „Вевас-Венка Филева“.

На 30.06.2011 г. е подписано тристранно споразумение между „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ, ЕТ „Вевас-Венка Филева“ и „Агро Ерг“ ЕООД, съгласно което „Агро Ерг“ ЕООД замества ЕТ „Вевас-Венка Филева“ като кредитор на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ по отношение на задължението в размер на 234 950 лв. Със същото споразумение падежът на задължението се отсрочва за 30.06.2016 г., в рамките на който период няма да се дължи и начислява лихва. „Агро Ерг“ ЕООД и „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ са свързани лица, като и двете се контролират от мажоритарния акционер и председател на СД на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ Марин Иванов Маринов.

До датата на падежа 30.06.2016 г. по задължението на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ към „Агро Ерг“ ЕООД не са налице плащания. На тази дата е подписан Анекс 1 към горепосоченото споразумение, съгласно който падежът на задължението се променя на 30.06.2019 г., в рамките на който период отново не се начислява лихва.

С договор за цесия от 09.11.2018 г., сключен между „Агро Ерг“ ЕООД и „Варвара 2018“ ЕООД, задължението на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ към „Агро Ерг“ ЕООД в размер на 234 950 лв. е прехвърлено на „Варвара 2018“ ЕООД, като крайния срок за плащане на вземането – 30.06.2019г – не се променя.

На 20.11.2018 г. „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ продава на „Варвара 2018“ ЕООД, притежавания от Дружеството поземлен имот в землището на с. Варвара, община Царево, с начин на трайно ползване „НИВА“ и площ на имота 15 817 кв. м., за 236 500 лв. с ДДС. Сумата по сделката е платена както следва – 234 950 лв. чрез прихващане на дължимата към „Варвара 2018“ ЕООД сума по задължението, описано по-горе и 1 550 лв. с ДДС платими в брой преди изповядване на сделката. Съгласно Годишния доклад на СД на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ за управлението и дейността на Дружеството през 2018 г. в сделката не участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114 от ЗППЦК.

В рамките на периода 01.01.2016 г. - 30.09.2019 г. няма наличие на просрочие по въпросното задължение, тъй като съответните споразумения са анексирани или променени преди изтичане на срока за плащане.

Дружеството няма задължения към финансови институции към датата на настоящия Документ.

Собственият капитал на Емитента нараства с 2.6% от 1 553 хил. лв. в края на 2016 г. до 1 594 хил. лв. в края на 2018 г. основно в следствие на реализираната счетоводна печалба през 2017 г. и 2018 г.

ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА

Плановите на Дружеството предвиждат при успешно приключване на настоящото увеличение, набраните средства да бъдат насочени към закупуване на обработваема земеделска земя, преимуществено в Южна България, от първа до десета категория и последващото ѝ отдаване под аренда. Очакванията са при максимално увеличение на капитала, Дружеството да може да придобие между 35 и 40 хил. дка земеделска земя в рамките на следващите 2-3 години.

Дружеството не е извършвало и няма да извършва научноизследователска и развойна дейност.

6.2. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Реализираният през 2018 г. ръст в приходите от продажби е резултат на продажбата на имота на Дружеството край с. Варвара, описана в т. 4.2.4 от настоящия Документ. Извън това, финансовите отчети на Емитента не оповестяват значителни промени по отношение на обичайната дейност по отдаването под аренда на притежаваните инвестиционни имоти.

Няма други значителни фактори, включително необичайни или редки събития или нови обстоятелства, които засягат съществено приходите от дейността на Емитента за разглеждания период.

7. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

7.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ НА ЕМИТЕНТА

Дружеството финансира инвестиционната си дейност чрез:

- ✓ собствени средства, набрани чрез публично предлагане на акции на Дружеството;
- ✓ издаване на облигации, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;
- ✓ банкови кредити, предназначени за придобиване и въвеждане в експлоатация на придобитите активи за секюритизация;
- ✓ банкови кредити със срок до падежа не повече от 12 месеца за изплащане на лихви. Тези кредити в нито един момент не могат да надвишават 20% (двайсет на сто) от балансовата стойност на активите на Дружеството

От учредяването си до настоящия момент Дружеството е използвало следните източници на финансиране:

- ✓ собствени средства, набрани при учредяването на Дружеството и реализираните увеличения на капитала;
- ✓ облигационен заем (информация е представена по т. 4.1).

Общото ограничение в Устава на Дружеството за максималното съотношение на привлечени средства към капитала е 50:1.

Собствените средства на Дружеството включват акционерен капитал, премийни резерви и печалба.

За периода, обхванат от историческата финансова информация и към датата на настоящия Документ, внесенят регистриран акционерен капитал на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ е в размер на 1 300 хил. лв.

Собствения капитал на Дружеството е представен обобщено в таблицата по-долу:

Таблица 7: Собствен капитал на Емитента, 2016 г.-30.09.2019 г.

Показатели (в хил. лева)	2016	2017	2018	30.9.2018	30.9.2019
Акционерен капитал	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300
Резерви	1 890	1 890	1 890	1 890	1 890
Неразпределена печалба	(1 637)	(1 633)	(1 596)	(1 621)	(1 654)
Общо собствен капитал	1 553	1 557	1 594	1 569	1 536

Източник: “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ

Премийния резерв в размер на 1 890 хил. лв., е формиран основно от положителната разлика между емисионната цена и номиналната стойност на емитираните през 2007 и 2012 г. акции.

7.2. ОБЯСНЕНИЕ НА ИЗТОЧНИЦИТЕ И РАЗМЕРА НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ НА ЕМИТЕНТА

Съгласно отчетите на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ и по-специално отчета за паричните потоци на Дружеството, за разглеждания период са наблюдавани следните изменения:

Таблица 8: Отчет за паричните потоци на Емитента, 2016 – 30.09.2019 г.

Показатели (в хил. лева)	2016	2017	2018	30.9.2018	30.9.2019
Постъпления от клиенти	46	67	60	48	-
Плащания към доставчици	(22)	(14)	(38)	(15)	(10)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(18)	(50)	(46)	(37)	(10)
Платени данъци (без данъци върху печалбата)	-	-	-	(6)	-
Възстановени данъци	4	-	-	-	-
Платени данъци	-	(6)	-	-	-
Платени лихви и банкови такси по заеми за оборотни средства	-	-	-	-	-
Курсови разлики, нетно	-	-	-	-	-
Други парични потоци от основна дейност	-	(2)	-	-	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност	10	(5)	(24)	(10)	(20)
Придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване	-	-	-	-	-
Продажба на имоти, машини, съоръжения и оборудване	-	-	-	-	-
Придобиване на нематериални активи	-	-	-	-	-
Покупки на инвестиции на разположение и за продажба	-	-	-	-	-
Постъпления от продажба на инвестиции на разположение и за продажба	-	-	-	-	-
Плащания за придобиване на дъщерни дружества, нетно от получени парични средства	-	-	-	-	-
Блокирани суми по придобиване на дъщерно дружество	-	-	-	-	-
Получени дивиденди	-	-	-	-	-
Предоставени заеми на трети лица	-	-	-	-	-
Възстановени заеми предоставени на трети лица	-	-	-	-	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	-	-	-	-
Постъпления/(плащания) от краткосрочни банкови заеми (овърдрафт), нетно	-	-	-	-	-
Постъпления от дългосрочни банкови заеми	-	-	-	-	-
Изплащане на дългосрочни банкови заеми	-	-	-	-	-
Платени лихви и такси по дългосрочни банкови заеми	-	-	-	-	-
Плащания по финансов лизинг	-	-	-	-	-
Постъпления по договори за факторинг	-	-	-	-	-
Платени лихви и такси по факторинг	-	-	-	-	-
Изплатени дивиденди	-	-	-	-	-
Получени заеми от свързани предприятия	-	-	-	-	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	-	-	-	-	-
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	10	(5)	(24)	(10)	(20)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	39	49	44	44	20
Печалба / (загуба) от валутна преоценка на парични средства	-	-	-	-	-
Получени парични средства при придобиване на дъщерно дружество	-	-	-	-	-
Пари и парични еквиваленти в края на годината	49	44	20	34	-

Източник: “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ

Липсата на значителна активност в дейността на “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ през разглеждания период е видна в Отчета на паричните потоци. Нетният паричен поток от **оперативна дейност** е отрицателен за разглеждания период, основно заради повечето плащания към доставчици и персонал спрямо постъпленията от клиенти арендатори на земята на Дружеството.

Дружеството не отчита парични потоци от **инвестиционна** и **финансова дейност**, тъй като през разглеждания период не е придобивало нови активи, нито е използвало външно финансиране или финансиране от акционерите си. Единствената сделка на Дружеството за разглеждания период, при която е продаден имотът на Дружеството край с. Варвара не влиза в паричния поток от инвестиционна дейност, тъй като, както е описано подробно в т. 6.1. по-горе е реализирана чрез прихващане на задължения при продажбата на земята.

7.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗАЕМИТЕ И СТРУКТУРА НА ФИНАНСИРАНЕ

През разглеждания период, „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ“ не е използвало заеман ресурс и съответно няма задължения към финансови институции и други лица, различни от търговските такива.

Към датата на изготвяне на настоящия документ няма ограничения в отношение на използването на капиталови ресурси от Емитента.

Дружеството няма поети ангажименти за бъдещи инвестиции и не е планирало други инвестиции, извън инвестициите, свързани с бъдеща покупка на недвижими имоти и/или продажба на притежаваните от Дружеството имоти.

8. НОРМАТИВНА СРЕДА

8.1. НОРМАТИВНА УРЕДБА НА АДСИЦ

Законодателството, отнасящо се до специалния статут на Дружеството като АДСИЦ е кодифицирано в [Закона за дружествата със специална инвестиционна цел \(ЗДСИЦ\)](#).

Съгласно чл. 6 от ЗДСИЦ, капиталът, необходим за учредяване на АДСИЦ, не може да бъде по-малък от 500 000 лв. и трябва да бъде под формата на парични вноски. Най-малко 30% от първоначалния капитал трябва да бъде записани от институционални инвеститори. АДСИЦ се учредява на учредително събрание, на което присъстват всички лица, които записват акции. АДСИЦ не може нито да се реорганизира в друг вид дружество, нито да промени своя обхват на дейност. Учредителното събрание задължително приема решение за първоначално увеличаване на капитала със същия клас акции като записаните на учредителното събрание от момента, в който на дружеството бъде издаден лиценз от КФН. Увеличаването трябва да бъде в размер не по-малък от 30 на сто от капитала на дружеството.

Управлението на активите на АДСИЦ се извършва с грижата на добър стопанин като се предпочита интересът на акционерите пред собствения и се поддържа оптимално съотношение между надеждност и доходност. Преди придобиване на недвижими имоти и вземания АДСИЦ възлага оценяването им на оценители с квалификация и опит в тази област, които отговарят на изискванията на закона. Притежаваните от АДСИЦ инвестиционни имоти или вземания се оценяват в края на всяка финансова година или при настъпване на промяна с повече от 5 % в индекса на цените на инвестиционните имоти или в индекса на инфлация, определен от Национален статистически институт. Оценките се представят във финансовите отчети на АДСИЦ в съответствие с изискванията на счетоводното законодателство.

АДСИЦ възлага на едно или повече търговски дружества, разполагащи с необходимите организация и ресурси (обслужващо дружество), обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, както и извършването на други необходими дейности.

Въвеждането на АДСИЦ формата в България през 2004 г. даде значителен тласък на българския капиталов пазар. От една страна специалната форма обогати палитрата от финансови инструменти за инвеститорите, а от друга даде поле на банките и основателите на подобни дружества да постигнат по-ефективно използване на капитала в икономиката.

За да защити интереса на инвеститорите в подобни финансови инструменти като АДСИЦ, законът предвижда редица разпоредби.

- Има ясни изисквания за учредяването и управлението на АДСИЦ, както и към обслужващото дружество и банката депозитар, като Комисията за финансов надзор одобрява изборът и условията, по който последните работят за АДСИЦ.
- Поставени са ясни изисквания към дейността на самите АДСИЦ, така че да участват единствено и само в сделки, пряко свързани с целта, за която са учредени.
- Предвидено е данъчно облекчение под формата на липса на данък печалба за АДСИЦ
- Изисква се 90% от годишната печалба на АДСИЦ да се разпределя като дивидент

8.2. НОРМАТИВНА УРЕДБА НА ПАЗАРА НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

Собствеността, ползването, отдаването под наем и опазването на земеделските земи в България се регулира от няколко основни нормативни акта - [Закон за собствеността и ползването на земеделските земи](#), [Закон за арендата в земеделието](#), [Закон за опазване на земеделските земи](#) и Закон за подпомагане на земеделските производители. Очаква се в рамките на една година цялата материя, свързана с поземлените отношения да бъде кодифицирана в нов [поземлен закон](#). Проектът за него е качен за обществено обсъждане в края на 2018 г., но до дата на настоящия Документ все още не е приет.

Ако бъде приет в настоящия си вид, новият закон предвижда ограничения за придобиването на земеделски земи от чуждестранни физически и юридически лица, включително и за лицата, попадащи в обхвата на Закона за икономическите и финансовите отношения с дружествата, регистрирани в юрисдикции с преференциален данъчен режим, контролираните от тях лица и техните действителни собственици, се посочва в мотивите към закона.

Създаден е механизъм за защита на земеделски земи като ограничен ресурс и национално богатство, като се предвижда след придобиването на право на собственост върху земеделски земи, притежателите да не могат да променят тяхното предназначение за срок от седем години, като се предвиждат и изключения.

Поземлените отношения за ползването на земеделските земи се поставят в нова регулативна рамка. Формулирани са общи правила за договорите за възмездно ползване на земеделските земи. Ограничена е продължителността на договорите за ползване – предвижда се тя да не превишават десет години, съответно тридесет години – за земи, заети с трайни насаждения. Целта е да се постигне по-добър баланс в отношенията между собствениците и ползвателите на земеделските земи чрез избягване на дългосрочна обвързаност с неизгодни договори включително, които са сключени от съсобственици с незначителен дял, каквато негативна практика бе широко разпространена. Подходът за уеднаквяване на режима за ползване на земеделските земи е съчетан със запазване на характерните особености на отделните видове договори, които масово се прилагат в практиката.

Изискването за минимален 5-годишен срок на арендните договори и за сключването им от съсобственици, притежаващи повече от половината от общата вещ, се запазва. За договорите за наем и за съвместно обработване не е въведено правило за минимален срок – те могат да се сключват от съсобственици, притежаващи повече от 25 на сто от собствеността върху земята, като за неуредените случаи се препраща към разпоредбите на Закона за собствеността.

Същевременно специалният режим на договорите за наем на земеделска земя и за съвместно обработване на земеделска земя, предвижда допълнителни административни и нормативни гаранции, произтичащи от специфичния им предмет – земеделска земя, в отклонение от общата уредба на тези видове договори, чиято уредба е в Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) и в Закона за кооперациите.

По отношение на земеделието от особено значение е регулацията на сектора на ниво Европейски съюз, включително [Селскостопанската политика на ЕС](#) и заложената в нея [Система за директни плащания](#) към собствениците/арендаторите на земеделски земи.

Към датата на настоящия Документ, извън посочените готвени промени в регулацията собствеността и ползването на земеделската земя, не са известни специфични планирани промени в общата държавна икономическа, данъчна или парична политика и политически курсове, както и за други фактори, които биха засегнали в значителна степен дейността на Емитента.

9. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ

9.1. НАЙ-ЗНАЧИТЕЛНИТЕ НЕОТДАВНАШНИ ТЕНДЕНЦИИ В ПРОИЗВОДСТВОТО, ПРОДАЖБИТЕ И МАТЕРИАЛНИТЕ ЗАПАСИ И РАЗХОДИ И ПРОДАЖНИ ЦЕНИ ОТ КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА ДО ДАТАТА НА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ

Извън посочените, няма други съществени тенденции, които Емитентът да вярва, че биха имали влияние върху неговата дейност след края на последния финансов отчет до датата на настоящия Документ.

9.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАВИ ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ, НЕСИГУРНОСТИ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО Е РАЗУМНО ВЕРОЯТНО ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА

На 07.08.2019 г. приключи подписката на публичното предлагане от увеличението на капитала на „Родна земя холдинг“ АД“, част от чиято група е Емитентът. Съгласно решение на СД на „Родна земя холдинг“ АД от 28.05.2019 г., последното предложи за записване нови 20 000 000 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, с номинална стойност 1 лв. и емисионна стойност 1.80 лв. всяка. Подписката приключи с общ брой записани акции в размер на 19 999 997 броя обикновени, поименни, безналични книжа с право на глас, като общата сума, получена от записаните акции, е в размер на 35 999 994.60 лв.

На 02.09.2019г. „Родна земя холдинг“ АД е подписала Договор за прехвърляне на дружествени дялове с ХИТ Булгариен ГМБХ, според който Родна Земя придобива 100% от капитала на ХИТ Хипермаркет за цена от 1 млн евро. Сделката включва двата магазина на веригата в София и предстои да бъде одобрена от Комисията за защита на конкуренцията.

Извън горепосочената информация за значителната промяна във финансовото състояние на групата на „Родна земя холдинг“ АД, няма известни за Емитента други тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да имат значителен ефект върху перспективите му за текущата финансова година. Рисковете, описани в т. 3 от настоящия Документ, обрисуват пълната бизнес обстановка и бъдещите трудности, с които Емитентът следва да се съобразява при осъществяване на плановете си..

10. ПРОГНОЗНА ИНФОРМАЦИЯ

Дружеството не представя прогнози за печалбите.

11. УПРАВИТЕЛНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО.

11.1. ОБЩИ ПРАВИЛА И ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

“Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което извършва секюритизация на недвижими имоти. Дружеството е с едностепенно форма на управление и се от Съвет на директорите. Описанието на състава и правомощията на органа на управление по-долу е изготвено въз основа на Търговския закон и [Устава](#) на Дружеството.

Съветът на директорите на “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ се състои от три лица, определени от Общото събрание.

Членовете на Съвета на директорите се избират за срок от 5 (пет) години съгласно устава, като могат да бъдат преизбирани без ограничение. Те могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани. В договорите на членовете на СД на Дружеството няма предвидени обезщетения при прекратяване на договорите им. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите, ако не бъдат заличени от Търговския регистър, продължават да изпълняват своите функции до вписването в Търговския регистър на нов Съвет (член на Съвета) на директорите.

Членовете на Съвета на директорите трябва да имат више образование и да не са:

- осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
- обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;
- били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
- лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
- съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество.

Начинът на функциониране и правомощията на СД са описани в чл. 34-41 от [Устава](#) на “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ, приложен към настоящия Документ.

“Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ е разработило и изпълнява Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, във връзка с осъществяването на техните отговорности и задължения по управлението и дейността на Дружеството. Политиката за възнагражденията е разработена от Съвета на директорите и в нея са залегнали няколко основни принципа, съответващи на законите изисквания, а именно:

- Възнагражденията на членовете на СД, включително на изпълнителния директор, се определят от Общото събрание на акционерите, като съгласно политиката са определени обективни критерии при определяне на възнагражденията;
- На членовете на СД се изплаща единствено постоянно възнаграждение. По решение на Общото събрание на акционерите и отчитайки финансовото състояние на Дружеството, е възможност да се определи изплащането на променливо възнаграждение на членовете на СД, като в този случай политиката за възнагражденията следва да се актуализира при условията и реда на законите разпоредби.

Съгласно изискванията на [чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК](#), най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите на всяко публично дружество, каквото е “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ, трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета не може да бъде:

1. служител в Емитента;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в Общото събрание или е свързано с Дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3;
5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на Дружеството.

Дружеството се управлява и представлява от избрани сред членовете на СД Изпълнителен директор и Председател на СД оправомощени да управляват и представляват Дружеството само заедно.

Договорите за управление на членовете на СД не предвиждат обезщетения при прекратяването им.

Към датата на изготвяне на настоящия Документ, СД на Дружеството не е упълномощавал прокурист.

11.2. ИМЕНА, БИЗНЕС АДРЕСИ И ФУНКЦИИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И ИНДИКАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ, ИЗВЪРШВАНИ ОТ ТЯХ ИЗВЪН ДРУЖЕСТВОТО

"Пълдин Пропъртис Инвест" АД СИЦ се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Светослав Янев – Председател на СД;
- Бисер Лозев – Изпълнителен директор;
- Методи Митев – член на СД;

Датата, на която изтича мандатът на сегашните членове на Съвета на директорите, е 26.05.2021 г.

Функцията на **независим член на СД** в "Пълдин Пропъртис Инвест" АД СИЦ се изпълнява от Методи Митев, който отговаря на условията за независимост.

Светослав Янев - ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ	
БИЗНЕС АДРЕС:	гр. София, ул. Фредерик Жолио Кюри № 20, ет. 10
ОБРАЗОВАНИЕ:	Бакалавър по Бизнес администрация от Колежа по туризъм, гр. Благоевград
ПРОФЕСИОНАЛЕН ОПИТ:	Г-н Янев е бил ръководител на зърно база от 2015 г. до сега. През август 2018 г. става член на Съвета на директорите на „Агробизнес истейтс“ ЕАД, а от октомври 2018 г. е член на съвета на директорите на „Родна земя холдинг“.
УЧАСТИЕ В РЪКОВОДСТВОТА НА ДРУГИ ОРГАНИЗАЦИИ КЪМ МОМЕНТА:	<ul style="list-style-type: none"> • „Агробизнес Истейтс“ АД, ЕИК 204311424 – член на СД; • „Ломски Мелници-София“ АД, ЕИК 130541895 – Управител и член на СД; • „Ломски Мелници“ АД, ЕИК 111031539 – член на СД; • „Родна земя холдинг“ АД, ЕИК 102176770 - член на СД.
УЧАСТИЕ В РЪКОВОДСТВОТА НА ДРУГИ ОРГАНИЗАЦИИ ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ ПЕТ ГОДИНИ:	<ul style="list-style-type: none"> • „ТИМ Аутомобиле“ ООД, ЕИК 131236042 – Управител; • „Родна земя холдинг“ АД, ЕИК 102176770 - член на СД • „Респект МС“ ЕООД, ЕИК 200102943 - Управител • „Капитолия Груп БГ“ ЕООД, ЕИК 204557924 – Управител • „Турист МС“ ЕООД, ЕИК 201885129 – Управител • „Дениз 2001“ ЕООД, ЕИК 130517606 – Управител
ПРИТЕЖАВАНИ АКЦИИ В ДРУЖЕСТВОТО:	Няма
Бисер Лозев - ЧЛЕН НА СД И ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР	
БИЗНЕС АДРЕС:	гр. София, ул. Фредерик Жолио Кюри № 20, ет. 10
ОБРАЗОВАНИЕ:	Инженер геолог-хидролог от Висшия минно-геоложки институт, гр. София
ПРОФЕСИОНАЛЕН ОПИТ:	Г-н Лозев започва кариерата си като проектант в НИППИЕС „Енергопроект“ , гр. София през 1981 г., след което заема различни длъжности в частни и държавни дружества. От 1996 до 2001 г. е директор в „Софийски имоти“ ЕАД, след което става зам.-директор в „Пазари Запад“ ЕАД, София. Между 2008 г. и 2010 г. е главен експерт към Народното събрание на Република България. От 2010 г. до 2012 г. заема функцията специалист – имоти в „Химимпорт“ АД. От

	2012 г до 2014 г. е прокурист на „Велграф асет мениджмънт“ АД, а от 2015 г. до сега е изпълнителен директор на „Родна земя холдинг“ АД.
УЧАСТИЕ В РЪКОВОД-СТВАТА НА ДРУГИ ОРГАНИЗАЦИИ КЪМ МОМЕНТА:	<ul style="list-style-type: none"> • „Хедус“ АД, ЕИК 202632659 –член на СД; • „Агробизнес Истейтс“ АД, ЕИК 204311424 – Управител и член на СД • „Родна земя холдинг“ АД, ЕИК 102176770 - Изпълнителен директор и член на СД • „Сдружение „Сговор“ АД, ЕИК 17583970 – член на СД;
УЧАСТИЕ В РЪКОВОД-СТВАТА НА ДРУГИ ОРГАНИЗАЦИИ ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ ПЕТ ГОДИНИ:	<ul style="list-style-type: none"> • „Имоти активитис – 1“ ЕООД, ЕИК 205609270 - Управител
ПРИТЕЖАВАНИ АКЦИИ В ДРУЖЕСТВОТО:	Няма
Методи Митев – НЕЗАВИСИМ ЧЛЕН НА СД	
БИЗНЕС АДРЕС:	гр. София, ул. Фредерик Жолио Кюри № 20, ет. 10
ОБРАЗОВАНИЕ:	Магистър „Право“ от Югозападен университет „Неофит Рилски“, Благоевград
ПРОФЕСИОНАЛЕН ОПИТ:	Г-н Митев има професионален опит в областта на логистиката и недвижимите имоти, като от 2008 г. е управител на „Ем Джи Ем 2008“ ЕООД.
УЧАСТИЕ В РЪКОВОД-СТВАТА НА ДРУГИ ОРГАНИЗАЦИИ КЪМ МОМЕНТА:	<ul style="list-style-type: none"> • „Ем Джи Ем 2008“ ЕООД, ЕИК 200375529– Управител
УЧАСТИЕ В РЪКОВОД-СТВАТА НА ДРУГИ ОРГАНИЗАЦИИ ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ ПЕТ ГОДИНИ:	<ul style="list-style-type: none"> • „Ем Джи Ем 2008“ ЕООД, ЕИК 200375529– Управител;
ПРИТЕЖАВАНИ АКЦИИ В ДРУЖЕСТВОТО:	Няма

С подписа си на последната страници на Регистрационния документ, членовете на СД декларират, че:

- не са осъждани за измама и нямат влязла в сила присъда за измама;
- не са свързани с несъстоятелност или управление от синдик, в качеството си на член на административен, управителен или надзорен орган или висш ръководител;
- не са официално публично инкриминирани и/или санкционирани от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- не са лишавани от съда от правото да бъдат членове на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;
- нямат фамилни връзки с останалите членове на Съвета на директорите на Дружеството.

11.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА И/ИЛИ КОМИТЕТ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА

Считано от 19.11.2018 г., с решение на извънредно ОСА, одитният комитет на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ е в състав – Жанета Пападопова-Георгиева – председател (независим член), Дора Грозева – зам. председател (независим член) и Марин Маринов – член на Съвета на директорите на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ до 03.06.2019 г.

Мандатът на одитния комитет е до 30.05.2020 г.

Към датата на настоящия документ, ОСА не е взело решение за промяна в състава на одитния комитет и настоящият изпълнява задълженията си до избора на нов.

Съгласно [статута на одитния комитет](#), одобрен на редовна ОСА от 30.05.2017 г., одитният комитет играе важна роля за минимизирането на финансовия и оперативния риск, както и риска от неспазване на законодателството, като в същото време повишава качеството на процеса по финансово отчитане. По-конкретно, Одитният комитет: а) наблюдава процеса на финансово отчитане в Дружеството и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност; б) наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в Дружеството; в) наблюдава независимия финансов одит в Дружеството, като взема предвид констатациите и заключенията, свързани с обхвата на проверките на външния одит и извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор.

В дружеството няма създаден Комитет по възнагражденията и прегледът на [Политиката за възнагражденията](#) се извършва от Съвета на директорите.

11.4. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ И ВИСШЕТО РЪКОВОДСТВО

За членовете на СД на Дружеството, не са налице:

- потенциални конфликти на интереси между техните задължения като членове на СД към Дружеството и техния личен интерес или други задължения;
- споразумения между основните акционери, клиенти и други лица, въз основа на което някой от членовете на СД е избран за член;
- ограничения, приети от членовете на Съвета относно разпореждането с техните авоари и притежаваните от тях ценни книжа на Емитента в рамките на определен период.

11.5. ИЗЯВЛЕНИЕ ЗА ТОВА, ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ СПАЗВА РЕЖИМИТЕ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Като публично дружество, „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ спазва [Националния кодекс за корпоративно управление](#), който е в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

12. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ

12.1. РАЗМЕРЪТ НА ИЗПЛАТЕНОТО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ В НАТУРА, ДАДЕНИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА УСЛУГИ, ВЪВ ВСИЧКИТЕ ИМ ФУНКЦИИ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА

Размерът на възнагражденията, получени през 2018 г. от членовете на СД, включително и на Директора за връзка с инвеститорите е в размер на 13 702 лева. Тази сума е изплатена като възнаграждения само на изпълнителния директор в този период Надя Събева.

До датата на този Документ, никой от членовете на управителните органи не е получавал възнаграждения или обезщетения в натура за изпълнението на своите функции. Не съществуват непредвидени или отсрочени компенсации за което и да е лице, във всичките му функции по отношение на Емитента.

12.2. ОБЩИТЕ СУМИ, ЗАДЕЛЯНИ ИЛИ НАЧИСЛЯВАНИ ОТ ЕМИТЕНТА ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ПЕНСИИ, ДРУГИ КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ ИЛИ ЗА ДРУГИ ПОДОБНИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ

В дейността на Емитента не са заделени или начислявани суми за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения.

13. СЛУЖИТЕЛИ

13.1. БРОЙ НА СЛУЖИТЕЛИТЕ

Към датата на Проспекта в “Пълдин Пропъртис Инвест” АД СИЦ има назначен 1 /един/ служител. Средно списъчният брой служителите за всяка от предходните три пълни финансови години от 2016 г. до 2018 г. е 2 души.

През разглеждания период и до датата на настоящия Документ, „Пълдин Пропъртис Инвест“ АД не е наемал значителен брой временно заети лица.

13.2. АКЦИОНЕРНИ УЧАСТИЯ И СТОКОВИ ОПЦИИ

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции на “Пълдин Пропъртис Инвест” АД СИЦ.

Към датата на този Документ не са предоставени опции за участие в капитала на Дружеството на който и да е от членовете на Съвета на директорите на “Пълдин Пропъртис Инвест” АД СИЦ и Одитния комитет на Дружеството.

13.3. ДОГОВОРНОСТИ ЗА УЧАСТИЕ НА СЛУЖИТЕЛИТЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА

Не съществуват договорности за участие на служители в капитала на Емитента.

14. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

14.1. ИМЕТО НА ВСЯКО ЛИЦЕ, КОЕТО ИМА ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО УЧАСТИЕ В КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО, ЗАЕДНО С РАЗМЕРА НА УЧАСТИЕТО МУ

Към датата на настоящия Документ, лице, което не е член на СД на Емитента и притежава **пряко над 5% от капитала** на Дружеството е:

- **„Родна земя холдинг“ АД**, ЕИК: 102176770, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Фредерик Жолио Кюри" № 20, ет. 10, притежава пряко 1 299 700 броя акции с номинална стойност от 1 лв. всяка, представляващи 99.98% от регистрирания капитал на Дружеството.

Към датата на настоящия Документ, има лица, притежаващи **непряко над 5% от капитала** на Дружеството:

- **„Невена“ ЕООД**, ЕИК 103215692, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, бул. Владислав Варненчик № 277, притежава пряко 18 633 503 броя акции с номинална стойност 1 лв., представляващи 33.27% от регистрирания капитал на „Родна земя холдинг“ АД. Единоличен собственик на „Невена“ ЕООД е Борил Радев Балев. По тази причина и съгласно чл. 146 от ЗППЦК Борил Балев следва да се счита, че притежава непряко 432 395 броя акции с номинална стойност 1 лв. всяка, представляващи 33.26% от регистрирания капитал на Емитента.
- **„Финанс инфо асистанс“ ЕООД**, ЕИК 130997190, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Врабча №8, притежава пряко 11 190 000 броя акции с номинална стойност 1 лв., представляващи 19.98% от регистрирания капитал на „Родна земя холдинг“ АД. Единоличен собственик на капитала на „Финанс инфо асистанс“ ЕООД е „Финанс секюрити груп“ АД. По тази причина и съгласно чл. 146 от ЗППЦК „Финанс секюрити груп“ АД следва да се счита, че притежава непряко 259 670 броя акции с номинална стойност 1 лв. всяка, представляващи 19.97% от регистрирания капитал на Емитента.

14.2. РАЗЛИЧНИ ПРАВА НА ГЛАС

Главните акционери на Емитента нямат различни права на глас. Акциите на “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ са обикновени, поименни, безналични и дават еднакви права на своите притежатели.

14.3. ДОТОЛКОВА, ДОКОЛКОТО Е ИЗВЕСТНО НА ЕМИТЕНТА, ДА СЕ ПОСОЧИ ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО Е ПРИТЕЖАВАН ИЛИ КОНТРОЛИРАН И ОТ КОГО И ДА СЕ ОПИШЕ ЕСТЕСТВОТО НА ТОЗИ КОНТРОЛ И МЕРКИТЕ, КОИТО СА ВЪВЕДЕНИ, ЗА ДА НЕ СЕ ЗЛОУПОТРЕБЯВА С ПОДОБЕН КОНТРОЛ

По смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК, едно лице ще упражнява пряко или непряко контрол върху Дружеството, когато това лице, пряко или непряко: (а) притежава над 50 на сто от гласовете в ОСА; или (б) може да определя повече от половината от членовете на неговия СД; или в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Дружеството.

Към датата на този Документ, “Родна земя холдинг” АД, в качеството си на лице, притежаващо пряко 99.98% от капитала и от гласовете в Общото събрание, упражнява пряк контрол върху “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ.

На Емитента не е известно друго лице, освен „Родна земя холдинг“ АД, да упражнява непряк контрол върху “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ.

По отношение на Емитента не е налице уведомление за непряко притежание на акции/права на глас в ОСА по смисъла на чл. 146 от ЗППЦК.

Емитентът не е въвел специални мерки срещу злоупотреба с пряк или непряк контрол.

14.4. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ДОГОВОРЕНОСТИ, ИЗВЕСТНИ НА ЕМИТЕНТА, ДЕЙСТВИЕТО НА КОИТО МОЖЕ НА НЯКОЯ СЛЕДВАЩА ДАТА ДА ДОВЕДЕ ДО ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

Към датата на изготвяне на настоящия Документ, на Дружеството не са известни споразумения, чието действие би довело до промяна в контрола в бъдещ момент.

15. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През разглеждания период до датата на настоящия Документ няма сключени транзакции между свързани лица съгласно стандартите, приети в съответствие с Регламент (ЕО) № 1606/2002.

Възнагражденията на ключовия управленски персонал са представени в т. 12 по-горе.

16. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

16.1. ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

„Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ е изготвило годишни одитирани финансови отчети към 31.12.2016г., 31.12.2017г. и 31.12.2018г., както и неодитирани междинни финансови отчети към края на всяко от тримесечията през последните три години. Дружеството представя в КФН годишни и междинни финансови отчети съгласно изискванията на чл. 100о-100н от ЗППЦК и спазва задължението за периодично разкриване на информация.

Всички горепосочени документи са на разположение на инвеститорите на електронната страница на Емитента (www.plgbg.com), както и на електронната страница на КФН (www.fsc.bg) и на електронната страница на регулирания пазар, където се търгуват акциите на Емитента (www.basemarket.bg). Тези документи ще бъдат предоставени при поискване на всеки потенциален инвеститор от „Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ.

16.2. ПРОФОРМА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

В настоящия Документ не е представена проформа финансова информация.

16.3. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

“Пълдин Пропъртис Инвест” АД СИЦ изготвя индивидуални финансови отчети. Информацията в този Документ е извлечена от индивидуалните годишни одитирани отчети за последните 3 години и междинните индивидуални неодитирани отчети за второто тримесечие на 2018г. и 2019г.

16.4. ОДИТИРАНА ИСТОРИЧЕСКА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Историческата годишна финансова информация в този Документ е одитирана. Одиторските доклади за тази финансова информация не са били отказани от определените по закон одитори и не съдържат квалификации или откази. Няма друга информация от настоящия Документ, която да е била одитирана от законите или други одитори.

16.5. МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Историческата междинна финансова информация в този Документ е неодитирана и е взета от публикуваните междинни отчети на Емитента към 30.06.2018г. и 30.06.2019г.

16.6. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА СЛЕД ДАТАТА НА ПОСЛЕДНИЯ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

След публикуването на последния одитиран годишен финансов отчет за 2018 г. акционерната структура на Емитента е променена изцяло, като на 13.02.2019 г. досегашните акционери Марин Иванов Маринов и Надя Стефанова Събева прехвърлят 100% от капитала на Дружеството на „Родна Земя Холдинг“ АД.

След датата на последния междинен финансов отчет на Емитента към 30.06.2019 г., „Родна земя холдинг“ АД, част от чиято група е и Емитента, приключва подписката за увеличение на капитала от 36 010 600 на 56 010 597 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас с номинална стойност 1 лв. и емисионна стойност 1.80 лв. От увеличението на капитал в групата на „Родна земя холдинг“ постъпват 35 999 995 лв.

След датата на последния междинен финансов отчет на Емитента към 30.06.2019 г., „Родна земя холдинг“ АД, част от чиято група е и Емитента, е подписала Договор за прехвърляне на дружествени дялове с ХИТ Булгария ГМБХ, според който Родна Земя придобива 100% от капитала на ХИТ Хипермаркет за цена от 1

млн евро. Сделката включва двата магазина на веригата в София и предстои да бъде одобрена от Комисията за защита на конкуренцията.

Извън посочените по-горе събития, няма друга значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента, която е настъпила от края на последната публикувана неаудитирана финансова информация към 30.06.2019г.

16.7. ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ

Съгласно чл. 10 от [ЗДСИЦ](#) дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ.

През разглеждания период до дата на настоящия Документ, „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ не е разпределяло дивидент.

16.8. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

Към датата на този Документ, Емитентът и групата, част от която е Емитентът, нямат висящи и не е осведомен за каквито и да е държавни, правни или арбитражни производства, или опасност за такива за периода на последните 12 месеца, които са могли да имат значителни последици през близкото минало за Емитента и/или за финансовото състояние или рентабилността му. Емитентът няма информация, че спрямо него или спрямо групата, част от която е Емитентът, ще бъдат образувани всякакви държавни, правни или арбитражни производства, които ще засегнат неговото финансово състояние или рентабилността му в близко бъдеще.

17. ЮРИДИЧЕСКИ СТАТУС. УСТАВ НА ДРУЖЕСТВОТО

17.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Акционерният капитал на “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ е 1 300 000 лв., разпределен в толкова на брой обикновени поименни безналични напълно изплатени акции с номинална стойност от 1 лев всяка. През периода обхванат от историческата финансова информация и към датата на този Документ няма промяна в акционерния капитал. Няма промяна в броя на акциите, държани от акционерите на Дружеството, както и няма капитал, внесен под формата на непарични вноски. Всички издадени акции са от един клас.

История на промените в акционерния капитал:

- На 18.04.2007 г. Софийски градски съд вписва увеличение на капитала на Дружеството от 500 000 лв. на 650 000 лв. чрез издаване на нови 150 000 броя акции с номинална стойност 1 лв. и емисионна стойност 2.33 лв. всяка.
- На 19.01.2012 г. в Търговския регистър е вписано увеличение на капитала на Дружеството от 650 000 лв. на 1 300 000 лв. чрез издаване на нови 650 000 броя акции с номинална стойност 1 лв. и емисионна цена от 3.60 лв. всяка.

Емитентът няма издадени акции, които не представляват капитал.

Емитентът няма държани от него или от негово име собствени акции.

Емитентът няма издадени конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа и/или ценни книжа с варианти.

Емитентът няма информация за условията на всякакви права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал.

Към датата на настоящия Документ, Емитентът е част от икономическата група на „Родна земя холдинг“ АД. Емитентът няма информация за какъвто и да е капитал на член на Групата, който е под опция или е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция.

17.2. УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ

Действащият [Устав](#) на “Пълдин Пропъртис Инвест” АД СИЦ е приет от учредителното събрание на Дружеството, проведено на 18 октомври 2006 г., и изменен с решения на ОСА от 02.02.2007 г., актуализиран във връзка с увеличението на капитала на 12.04.2007 г., изменен с решение на ОСА от 29.06.2017 г. и 30.06.2010 г., изменен съгласно решение на СД за увеличение на капитала на Дружеството, прието на 15.11.2010 г., изменен с решения на ОСА от 11.03.2013 г., 17.09.2015 г. и 03.06.2019 г.

Действащият Устав е изцяло съобразен с изискванията на ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове. В случай, че някои разпоредби на Устава, противоречат на [ЗППЦК](#) и [ТЗ](#), с предимство се прилагат законовите разпоредби, а при несъответствие между специалния закон (ЗППЦК) и общия закон (ТЗ), се прилага специалният – ЗППЦК.

17.2.1. ОПИСАНИЕ НА ПРЕДМЕТА НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Предметът на дейност, съгласно чл. 5 от [Устава](#) на Дружеството, е: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона.

Съгласно чл. 7 от [Устава](#) на Дружеството неговите основни инвестиционни цели, са:

- осигуряване на максимална възвращаемост на капитала на своите акционери при оптимално съотношение на риск и доходност на инвестициите;
- увеличаване на стойността на акциите на дружеството;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- увеличаване на стойността на притежаваните от Дружеството недвижими имоти чрез тяхното развитие, застрояване и/или подобряване.

17.2.2. ОПИСАНИЕ НА НАЧИНА, ПО КОЙТО СЕ СВИКВАТ ОБЩИТЕ СЪБРАНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ДОПУСКАНЕ

Чл. 25 от [Устава](#) описва начина за свикване на Общо събрание на акционерите (ОСА). Общото събрание се свиква от Съвета на директорите или по искане на акционери, които притежават повече от три месеца акции, представляващи поне 5 (пет) на сто от капитала на Дружеството.

Свикването се извършва чрез покана, обявена в търговския регистър. Дружеството е длъжно да обяви поканата в търговския регистър и да я оповести при условията и по реда на [чл. 100т, ал. 1 и 3 ЗППЦК](#) най-малко 30 дни преди неговото откриване.

В поканата се посочва информацията съгласно изискванията на ТЗ и ЗППЦК .

Поканата заедно с материалите на Общото събрание по [чл. 224 от ТЗ](#) се публикува на интернет страницата на Дружеството за времето от обявяването до приключването на Общото събрание. Информацията, публикувана на страницата на публичното дружество в Интернет, трябва да е идентична по съдържание с информацията, предоставена на обществеността.

17.2.3. КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ВСЯКА РАЗПОРЕДБА НА УСТАВА ИЛИ ДРУГИ ДОКУМЕНТИ НА ЕМИТЕНТА, КОЯТО БИ ДОВЕЛА ДО ЗАБАВЯНЕ, ОТЛАГАНЕ ИЛИ ПРЕДОТВРЯВАНЕ НА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА ВЪРХУ ЕМИТЕНТА

Няма такива разпоредби в действащия Устав или други документи на Емитента.

18. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Дружеството, както и Групата, от която е част, нямат сключени договори от съществено значение, различни от договорите сключените в хода на обичайната дейност за двете години, непосредствено предхождащи датата на настоящия Документ.

19. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

19.1. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

От датата на публикуване на този Регистрационен документ и в течение на нормалното работно време от 10 до 16 часа през седмицата (с изключение на събота, неделя и официалните празници), потенциалните инвеститори могат да получат достъп до посочените по-долу документи както следва:

- а) учредителния договор и Устава на Емитента;
- б) годишни одитирани неконсолидирани финансови отчети към 31.12.2016г., 31.12.2017г. и 31.12.2018г., както и неодитирани междинни неконсолидирани финансови отчети към 30.06.2018г. и към 30.06.2019г;
- в) Проспект (след потвърждението му от КФН);
- г) всички документи, представени в този Регистрационен документ под формата на препратки.

Те са налични на адреса за кореспонденция на “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ, гр. София, ул. Фредерик Жолио Кюри № 20, ет. 10 и на адреса на упълномощения инвестиционен посредник „Елана Трейдинг” АД – гр. София, ул. „Лъчезар Станчев” № 5, Софарма Бизнес Тауърс, Сграда Б, ет. 12, както и на електронните адреси на Емитента www.plgbg.com и на Мениджъра www.elana.net.

19.2. ИНФОРМАЦИЯ ЧРЕЗ ПРЕПРАТКИ

В настоящия Документ са налице следните препратки към други документи и/или информация, както следва:

- [Неодитиран неконсолидиран отчет на Дружеството към 31 юни 2019г.](http://plgbg.com/uploads/reports/470/8921113ae0f399e5d037a5c3aeaa6643.pdf) (<http://plgbg.com/uploads/reports/470/8921113ae0f399e5d037a5c3aeaa6643.pdf>) и [Обяснителни бележки](http://plgbg.com/uploads/reports/470/8921113ae0f399e5d037a5c3aeaa6643.pdf) към него (<http://plgbg.com/uploads/reports/470/8921113ae0f399e5d037a5c3aeaa6643.pdf>)
- [Одитиран неконсолидиран отчет на Дружеството към 31 декември 2018г.](http://plgbg.com/uploads/reports/437/f404f910d6c5f75551d1af37be936ce7.pdf) (<http://plgbg.com/uploads/reports/437/f404f910d6c5f75551d1af37be936ce7.pdf>) и [Обяснителни бележки](http://plgbg.com/uploads/reports/437/f404f910d6c5f75551d1af37be936ce7.pdf) към него (<http://plgbg.com/uploads/reports/437/f404f910d6c5f75551d1af37be936ce7.pdf>)
- [Одитиран неконсолидиран отчет на Дружеството към 31 декември 2017г.](http://plgbg.com/uploads/reports/387/60448e5342cb89ba5f22342b878f0903.pdf) (<http://plgbg.com/uploads/reports/387/60448e5342cb89ba5f22342b878f0903.pdf>) и [Обяснителни бележки](http://plgbg.com/uploads/reports/387/60448e5342cb89ba5f22342b878f0903.pdf) към него (<http://plgbg.com/uploads/reports/387/60448e5342cb89ba5f22342b878f0903.pdf>)
- [Одитиран неконсолидиран отчет на Дружеството към 31 декември 2016г.](http://plgbg.com/uploads/reports/342/f06fda0c9c6bb4b76b5e5d9e91863112.pdf) (<http://plgbg.com/uploads/reports/342/f06fda0c9c6bb4b76b5e5d9e91863112.pdf>) и [Обяснителни бележки](http://plgbg.com/uploads/reports/342/f06fda0c9c6bb4b76b5e5d9e91863112.pdf) към него (<http://plgbg.com/uploads/reports/342/f06fda0c9c6bb4b76b5e5d9e91863112.pdf>);
- [Актуален устав](http://plgbg.com/uploads/reports/462/214ec5bb776aa785de247db2d3fe22e3.pdf) на Дружеството (<http://plgbg.com/uploads/reports/462/214ec5bb776aa785de247db2d3fe22e3.pdf>);
- [Политика за възнагражденията](http://plgbg.com/uploads/reports/308/ccd3ac610eec49f11bf10dd035a0fa5.pdf) на Дружеството (<http://plgbg.com/uploads/reports/308/ccd3ac610eec49f11bf10dd035a0fa5.pdf>);
- [Закон за публичното предлагане на ценни книжа](http://www.fsc.bg/d.php?id=24400) (www.fsc.bg/d.php?id=24400);
- [Закон за дружествата със специална инвестиционна цел](http://www.fsc.bg/d.php?id=21098) (www.fsc.bg/d.php?id=21098)
- [Търговски закон](http://www.lex.bg/laws/ldoc/-14917630) (www.lex.bg/laws/ldoc/-14917630)
- [Национален кодекс за корпоративно управление](http://download.bse-sofia.bg/Corporate_governance/CGCode_April_2016_BG.pdf) (http://download.bse-sofia.bg/Corporate_governance/CGCode_April_2016_BG.pdf);

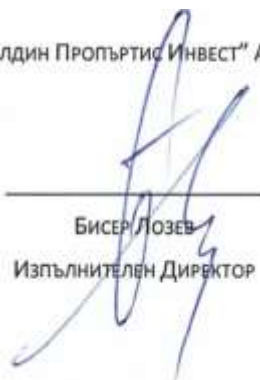
Освен на посочените адреси в Интернет, горепосочените документи ще бъдат налични на адреса за кореспонденция на “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ, гр. София, ул. Фредерик Жолио Кюри № 20, ет. 10 и на адреса на упълномощения инвестиционен посредник „Елана Трейдинг” АД – гр. София, ул. „Лъчезар Станчев” № 5, Софарма Бизнес Тауърс, Сграда Б, ет. 12, както и на електронните адреси на Емитента www.plgbg.com и на Мениджъра www.elana.net.

“Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ, в качеството му на емитент на ценните книжа, поема отговорността за пълнотата и точността на съдържащата се информация в този Регистрационен Документ. Представляващите “Пълдин Пропъртис Инвест” АД декларират с подписите си, положени по-долу, че доколкото им е известно, настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация относно Емитента, която е съществена в контекста на Предлагането, и не е пропуснато нищо, което може да се отрази върху точността или пълнотата ѝ. В допълнение, съгласно чл. 81, ал. 2 от ЗППЦК, представляващите “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ декларират с подписите си, положени по-долу, че Регистрационния документ отговаря на изискванията на закона. Те вярват в мненията, предположенията и намеренията, съдържащи се в настоящия Документ във връзка с Дружеството, като са достигнали до тях, след като са взети предвид всички важни обстоятелства въз основа на разумни допускания.

Долуподписаните лица, в качеството си на членове на СД на Дружеството, с подписите си декларират, че Документът за предлаганите ценни книжа отговаря на изискванията на закона.

Членовете на Съвета на директорите на “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ ще бъдат отговорни заедно и поотделно за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни в този Документ.

За “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ:



БИСЕР ЛОЗЕВ
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР



СВЕТОСЛАВ ЯНЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СД



МЕТОДИ МИТЕВ
ЧЛЕН НА СД