

# ПРОСПЕКТ

за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации

## "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД

ПО ЧЛЕН 14 ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

ОТ 14 ЮНИ 2017 ГОДИНА

Вид на предлаганите ценни книжа:	ОБИКНОВЕНИ, БЕЗНАЛИЧНИ, ПОИМЕННИ, СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ, ЛИХВОНОСНИ, НЕОБЕЗПЕЧЕНИ, НЕКОНВЕРТИРУЕМИ ОБЛИГАЦИИ
----------------------------------	--

Брой на листваните ценни книжа:	8 000
---------------------------------	-------

Номинална стойност на 1 облигация:	1 000 (хиляда) лева
------------------------------------	---------------------

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни облигации, издадени от "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД („Дружеството”, „Емитентът”) съдържа цялата информация за Емитента, която съобразно конкретните особености на Емитента и ценните книжа, които са предмет за допускане до търговия на регулиран пазар, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние на Емитента и на правата, свързани с ценните книжа. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с целия Проспект.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО Й НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ № .....-Е/..... Г.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР 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. КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

Членовете на Съвета на директорите на "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД. Съставителите на финансовите отчети на Емитента отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а регистрираните одитори на Емитента – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

19 МАРТ 2025 г.

Инвеститорите могат да се запознаят с оригинала на настоящия документ, да получат безплатно копие от него, както и да получат допълнителна информация във връзка с него в офисите на:

<b>ЕМИТЕНТ</b>		<b>“ПЪЛДИН ХОЛДИНГ” АД</b>	
		Адрес	гр. Пловдив, р-н Централен, бул. "Марица" № 154, вх. А, ет. 10
		Телефон	+359 32 953 271
		Ел. поща	puldinad@yahoo.com
		Web	<a href="https://puldinholding.com">https://puldinholding.com</a>
		Лице за контакт	Емил Тодоров Янков
<b>ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК</b>		<b>„ЮГ МАРКЕТ” ЕАД</b>	
		Адрес	гр. Пловдив, ул. "Колю Фичето" № 7А
		Телефон	+359 32 625 401; +359 32625 402
		Ел. поща	office@ugmarket.com
		Web	<a href="https://ugmarket.com">https://ugmarket.com</a>
		Лице за контакт	Любомир Ламбрев Инвестиционен консултант

Настоящият документ може да бъде намерен на интернет страницата на Дружеството (<https://puldinholding.com>) и на страницата на Инвестиционен посредник „ЮГ МАРКЕТ” ЕАД (<https://ugmarket.com/>) /Инвестиционния посредник, ИП/

Дружеството и упълномощеният ИП “Юг Маркет” ЕАД информират потенциалните инвеститори, че инвестирането в предлаганите ценни книжа е свързано с определени рискове. /Вж. т. 1. *Рискови фактори* от настоящия Проспект./

## СЪДЪРЖАНИЕ

<b>РЕЗЮМЕ.....</b>	<b>6</b>
<b>РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ .....</b>	<b>6</b>
<b>РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА .....</b>	<b>6</b>
<b>РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА .....</b>	<b>8</b>
<b>РАЗДЕЛ Г – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ .....</b>	<b>9</b>
<b>1.РИСКОВИ ФАКТОРИ .....</b>	<b>12</b>
1.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ.....	12
1.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ (РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА) .....	20
1.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ .....	25
<b>2. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЯ .....</b>	<b>28</b>
2.1. ЛИЦА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА В ПРОСПЕКТА .....	28
2.2. ДЕКЛАРАЦИИ .....	29
2.3. ДОКЛАДИ, ИЗЯВЛЕНИЯ И ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА.....	29
2.4. КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН, ОДОБРИЛ ПРОСПЕКТА.....	29
<b>3. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ .....</b>	<b>30</b>
<b>4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....</b>	<b>30</b>
4.1. ФИРМА И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА .....	30
4.2. СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА .....	30
<b>5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ .....</b>	<b>30</b>
5.1. Основни дейности .....	30
<b>6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА .....</b>	<b>33</b>
<b>7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ.....</b>	<b>35</b>
7.1. ПРОМЯНА В ПЕРСПЕКТИВИТЕ И ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ .....	35
7.2. ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ И КОЛЕБАНИЯ .....	35
<b>8. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА .....</b>	<b>36</b>
<b>9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ .....</b>	<b>37</b>
9.1. УПРАВЛЕНСКИ ОРГАНИ .....	37
9.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ .....	38
<b>10. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ .....</b>	<b>38</b>
10.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС .....	38
10.2. Лица, които пряко или косвено притежават или упражняват контрол върху Емитента .....	39
10.3 Договорености за промяна в контрола на Емитента.....	39
<b>11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА.....</b>	<b>39</b>

11.1. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ.....	39
11.2. ОДИТИРАНЕ НА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ .....	49
11.3. Правни и АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА .....	49
11.4. Промяна във финансовото състояние .....	49
11.5. НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ.....	49
<b>12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ .....</b>	<b>49</b>
<b>13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ.....</b>	<b>50</b>
<b>14. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>50</b>
14.1. ИНТЕРЕС НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ПРЕДЛАГАНЕТО .....	50
14.2. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА .....	50
<b>15. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ .....</b>	<b>51</b>
15.1. ОПИСАНИЕ НА ВИД И КЛАС.....	51
15.2. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА.....	51
15.3. РЕШЕНИЯ, ОТОРИЗАЦИИ И ОДОБРЕНИЯ.....	51
15.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ .....	52
15.5. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ .....	53
15.6. ИДЕНТИФИКАЦИОННИ ДАННИ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ .....	56
15.7. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ .....	56
15.8. ОПИСАНИЕ НА СВЪРЗАНИТЕ С ОБЛИГАЦИИТЕ ПРАВА .....	56
15.9. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА .....	57
15.10. ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИИТЕ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ГЛАВНИЦА .....	59
15.11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА.....	62
15.12. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ.....	62
15.13. ДАТА НА ЕМИСИЯТА .....	63
<b>16. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО .....</b>	<b>63</b>
16.1. УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЕ ПОДЧИНЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО.....	63
16.2. План на РАЗПРОСТРАНЕНИЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ .....	63
16.3. ЦЕНА .....	64
16.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ .....	64
16.5. ИМЕ И АДРЕС НА ДЕПОЗИТАРИТЕ.....	65
<b>17. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО.....</b>	<b>65</b>
17.1. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ОБЛИГАЦИИТЕ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ .....	65
17.2. ВСИЧКИ РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ, ПАЗАРИ НА ТРЕТИ ДЪРЖАВИ ИЛИ ПАЗАРИ ЗА РАСТЕЖ, НА КОИТО ВЕЧЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС.....	65

---

17.3. ЕМИСИОННА ЦЕНА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА.....	65
17.4. ИМЕ И АДРЕС НА ЛИЦА, ПОЕЛИ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО ПОСРЕДНИЦИ ПРИ ТЪРГУВАНЕ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР, КАТО ПРЕДОСТАВЯТ ЛИКВИДНОСТ .....	65
<b>18. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>66</b>
18.1. КОНСУЛТАНТИ .....	66
18.2. ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ .....	66
18.3. КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ЕМИТЕНТА.....	66
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 .....</b>	<b>67</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 .....</b>	<b>68</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 .....</b>	<b>70</b>

## РЕЗЮМЕ

**РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ****A.1 Наименование и ISIN на ценната книга**

Емитент на облигациите е "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД. Облигациите са с ISIN код BG2100037246, CFI код: DBVUFR, FISN код: PALDIN-HOLDING AD/VARBD 20270827.

**A.2 Идентификационни данни и данни за контакт на Емитента**

"ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД е холдингово дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 115237248, и с LEI код 8945009CFF4PVLJC6P88.

Данни за контакт: Адрес: гр. Пловдив, р-н Централен, бул. "Марица" № 154, вх. А, ет. 10; Телефон: +359 32 953 271; Ел. Поща: puldinad@yahoo.com; Web: <https://puldinholding.com>;

**A.3 Идентификационни данни и данни за контакт на инвестиционния посредник**

Инвестиционен посредник, който ще обслужва допускането до търговия на облигациите е ИП "Юг Маркет" ЕАД, ЕИК 115156159, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. Колю Фичето № 7А.

**A.4 Идентификационни данни и данни за контакт на компетентен орган, потвърдил Проспекта**

Комисия за финансов надзор („КФН“). Адрес: гр. София, п.к. 1000, район Оборище, ул. „Будапеща“ № 16; тел.: +359 2 9404 999 интернет адрес: [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg); e-mail: [delovodstvo@fsc.bg](mailto:delovodstvo@fsc.bg)

**A.5 Дата на потвърждение на проспекта**

Проспектът е потвърден от с Решение № .....Е/..... г. на КФН.

**A.6 Предупреждения**

Настоящото Резюме към Проспекта следва да се чете като въведение към Проспекта. Всяко решение да се инвестира в облигации следва да се основава на задълбочен и внимателен преглед от страна на потенциалните инвеститори на целия Проспект, включително на всички документи, които са част от него чрез препращане, и всяко допълнение в Проспекта, което може да бъде направено. Инвеститорите в облигации следва да имат предвид, че могат да загубят целия инвестиран капитал или част от него. Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в Проспекта, ищецът инвеститор, съгласно националното право, може да отговаря за поемането на разходите във връзка с превода на Проспекта преди да започне съдебното производство. Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили Резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на Проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на Проспекта, или когато – разглеждано заедно с останалите части на Проспекта – не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в облигации.

**РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА****Б.1 Кой е емитентът на ценните книжа?**

"ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД е холдингово дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 115237248, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, р-н Централен, бул. "Марица" № 154, вх. А, ет. 10, и с LEI код 8945009CFF4PVLJC6P88. Правно организационната форма на Емитента е холдингово акционерно дружество (АД). "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Търговския закон.

**Основна дейност на Дружеството:**

Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използването на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва, приемане на депозити от дъщерните дружества, управление на парични средства на дъщерните дружества съгласно разпоредбите на ТЗ, собствена производствена и търговска дейност.

Към датата на изготвяне на този Проспект „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД притежава едно дъщерно дружество:

1. "ТИЗ ИНВЕСТ" АД, ЕИК 204514990, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 1 3765 620 лева. Емитентът притежава 52.68 % от капитала на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД

Към датата на изготвяне на този Проспект „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД притежава пет дъщерни дружества:

1. "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД, ЕИК 115847970, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, п.к. 4023, р-н Тракия, Югоизточна промишлена зона, ул. "инж. Асен Йорданов" №7, с капитал 5 000 лева. „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД е едноличен собственик на капитала на "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД

2. "СИ ИНДЪСТРИЪЛ" ЕООД, ЕИК 204551163, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с

капитал 1 000 000 лв. „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД е едноличен собственик на капитала на „СИ ИНДЪСТРИЪЛ“ ЕООД.

3. "БЕНКОВСКИ ИНВЕСТМЪНТ" ЕАД, ЕИК 207779392, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 4 000 000 лв. „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД е едноличен собственик на капитала на "БЕНКОВСКИ ИНВЕСТМЪНТ" ЕАД.

4. "СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2" ЕООД, ЕИК 207856771, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 473 490 лв. „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД е едноличен собственик на капитала на "СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2" ЕООД.

5. "БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС" ЕООД, ЕИК 208082859, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 3 827 079 лв. Емитентът е едноличен собственик на капитала на "БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС" ЕООД.

Към датата на изготвяне на този Проспект "СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2" ЕООД притежава едно дъщерно дружество:

1. "СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 1" ЕООД, ЕИК 207856732, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 1 600 000 лв. "СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2" ЕООД е едноличен собственик на капитала на "СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 1" ЕООД.

Към датата на изготвяне на този Проспект "БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС" ЕООД притежава едно дъщерно дружество:

1. "БЕНКОВСКИ ЛОГИСТИКА" ЕООД, ЕИК 207662139, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 10 000 лв. "БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС" ЕООД е едноличен собственик на капитала на "БЕНКОВСКИ ЛОГИСТИКА" ЕООД.

"ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите. Предметът на дейност на дружеството е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използването на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва, приемане на депозити от дъщерните дружества, управление на парични средства на дъщерните дружества съгласно разпоредбите на тз, собствена производствена и търговска дейност.

#### Основни акционери и отношения на контрол

Доколкото е известно на Емитента, следните лица, които не са членове на административните, управителните или надзорните органи и имат, пряко или косвено, такова участие в капитала или в акциите с право на глас на Емитента, което подлежи на оповестяване съгласно националното законодателство на Емитента:

Акционер	Брой акции	Процент
"ЕРФОЛГ 1" ЕАД	21 050	7.78 %
"ВИ СИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АД	14 190	5.24 %
CPI HOLDINGS PUBLIC LIMITED	25 438	9.40 %

Източник: Данни от ЦД

Посочените в таблицата по-горе участия в капитала на Емитента са преки. Ния Стоянова Темиз е Едноличен собственик на капитала на "ЕРФОЛГ 1" ЕАД, и притежава непряко 21 050 броя акции от капитала на Емитента, представляващи 7.78 % от капитала на Емитента.

Освен горепосочените лица, на Емитента не е известна информацията относно други юридически или физически лица, които да притежават пряко, непряко или чрез свързани лица участие над 5 на сто от капитала му или акциите с право на глас, което подлежи на оповестяване съгласно националното законодателство на Емитента.

#### Информация за основните управляващи директори на Емитента

Емитентът има Съвет на директорите от трима членове както следва: – Емил Тодоров Янков - изпълнителен директор; – Стоян Иванов Бъчваров – член на Съвета на директорите; – Христофис Христодулу – член на Съвета на директорите;

#### Информация за законово определените одитори на Емитента

Годишният финансов отчет на Емитента за 2022 г. и Годишният консолидиран финансов отчет на Емитента за 2023 г са одитирани от

Маргарита Георгиева Тошкина, Регистриран одитор с диплома № 0260.

## Б. 2 Каква е основната финансова информация относно Емитента?

Отчет за доходите (хил. лв.)	2024	2023	2022
Печалба преди данъци	11 260	69	(109)
Общ всеобхватен доход	11 260	45	(109)
Счетоводен баланс (хил. лв.)	2024	2023	2022
Общо активи	54 985	22 471	2 241

Собствен капитал	20 537	2 337	2 240
Нетни финансови задължения (дългосрочен дълг плюс краткосрочен дълг минус пари и парични еквиваленти)	34 173	20 030	(823)
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/ текущи пасиви)	1.66	1.30	918.00
Коефициент на задлъжнялост (общо пасиви/ акционерен капитал)	1.68	8.62	0.00
Коефициент на лихвено покритие (оперативна печалба/ разход за лихви)	-0.88	-2.87	-
<b>Отчет за паричните потоци (хил. лв.)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Нетни парични потоци от оперативна дейност	6 099	36	(163)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(37 034)	(4 228)	(365)
Нетни парични потоци от финансова дейност	31 106	3 472	162

### Б.3 Кои са основните рискове, характерни за Емитента?

Инвестирането в облигации е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите облигации, преди да вземат решение да придобият ценни книжа, емитирани от Дружеството.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от минали резултати в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Всеки един от рисковете в Проспекта може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние, бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книжа на Емитента може да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

### Ключова информация за ключовите рискове, специфични и свойствени за емитента или неговия отрасъл

1. Систематични рискове – макроикономически риск и пандемията от COVID-19; политически риск и риск от военният конфликт на територията на Република Украйна; риск, свързан с безработицата, кредитен риск; риск от изменения на пазарните лихвени; инфлационен риск.	2. Несистематични рискове – рискове, свързани със сектора на дейност на дъщерните дружества(недвижими имоти); рисковете свързани с управленска политика на Дружеството; кредитен риск; лихвен риск; ликвиден риск.
--	--

## РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

### В.1 Какви са основните характеристики на ценните книжа?

#### Описание на вида и класа ценни книжа

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, необезпечени и неконвертируеми. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Към момента на изготвяне на настоящия документ емисията облигации имат присвоен ISIN код BG2100037246, CFI код: DBVUFR, FISN код: PALDIN-HOLDING AD/VARBD 20270827.

Облигациите от настоящата емисия са емитирани в лева. Номиналната стойност на една облигация е 1000 лева. Общата номинална стойност на емисията е 8 000 000 лева. Броят на облигациите е 8 000. Срокът на емисията изтича 36 месеца след сключването на облигационния заем.

Дата, от която тече срокът на падежа: 27 август 2024 (датата на регистрация на облигационната емисия в ЦД). Падеж на главницата: Главницата по облигационния заем се погасява по следния начин: еднократно погасяване на главница на една вноски на стойност 8 000 000 (осем милиона) лева дължима на падежа на емисията.

#### Описание на правата, свързани с ценните книжа

#### Индивидуални имуществени права:



1. Право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните Облигации;
2. Право на вземане за лихви по притежаваните Облигации;
3. Предимствено право на удовлетворяване при ликвидация на дружеството преди вземанията на акционерите.

**Неимуществени права:**

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия облигации формира свое общо събрание на облигационерите.

1. Право на участие в Общото събрание на облигационерите по Емисията;
2. Право да се иска свикване на Общо събрание на облигационерите по Емисията. Това право имат облигационерите, които представляват най-малко 1/10 от емисията облигации;
3. Право на информация;
4. Нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане се издава само със съгласието на Общото събрание на облигационерите по емисията.

**Ред на вземанията в капиталовата структура на Емитента в случай на неплатежеспособност**

В случай на ликвидация на Емитента, притежателите на Облигации ще бъдат удовлетворени за вземанията си, произтичащи от Облигациите, преди акционерите на Дружество.

В производство по несъстоятелност на Емитента, при извършване на разпределение на осребреното имущество вземанията по настоящата емисия облигации се изплащат по реда на чл. 722, ал. 1, т. 8 от Търговския закон, редом с всички останали необезпечени вземания, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност.

**Ограничения върху свободното прехвърляне**

Съгласно Решението на компетентния орган на "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Емитентът се задължава да предприеме необходимите мерки за регистрацията на емисията за търговия на Българска фондова борса АД не по-късно от 12 месеца от сключването на облигационния заем.

Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция финансови инструменти, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен заповест. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху финансовите инструменти не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи. Ограниченията по прехвърлянето на зложени финансови инструменти не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната за прехвърляне на зложени финансови инструменти не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на зложния кредитор върху предоставените в залог по Закона за договорите за финансово обезпечение финансови инструменти, в който случай зложният кредитор има право да ги прехвърли. Търгуването на облигациите ще бъде прекратено пет дни преди датата на падеж на настоящата емисия.

**Политика по отношение на дивидентите**

Дружеството може да разпределя дивиденти в абсолютен размер на всяка акция в съответствие с разпоредбите на чл.17 от Устава му. Не се очаква промяна в дружествената политика по отношение на разпределянето на дивиденти. Дружеството не е разпределяло дивидент в последните две финансови години.

**В.2 Къде ще се търгуват ценните книжа?**

Емитентът ще поиска допускане на емисията облигации до търговия на регулирания пазар на финансови инструменти, организиран от „Българска Фондова Борса“ АД. Емисията облигации не е обект на заявление за допускане до търговия с оглед на нейното разпространение на пазари за растеж на МСП или на МСТ.

**В.3 Какви са основните рискове, характерни за ценните книжа?**

*Инвестирането в облигации е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за облигациите, преди да вземат решение да придобият ценните книжа.*

- риск от евентуална невъзможност от страна на емитента да извърши плащанията по главницата и/или лихвите по облигациите;
- риск, свързан с плащането на нефиксирана (плаваща) лихва по емисията:
- риск от евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем

**В.4 Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?**

Няма гаранция свързана с ценните книжа – емисията облигации е необезпечена.

## РАЗДЕЛ Г – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ

**Г.1 При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?**

Облигациите са емитирани при условията на частно предлагане и за тях се изисква допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти. Придобиването на облигации може да се осъществи от притежателите на облигации след като те бъдат регистрирани за търговия на БФБ. Очаквана дата, на която ще започне търговията с облигациите на БФБ – 20.05.2025 г.

При емитирането на корпоративните облигации на “ПЪЛДИН ХОЛДИНГ” АД бяха и ще бъдат извършени разходи свързани с емитирането, които са посочени по-долу. Очаква се във връзка с процедурата по регистриране на книгата за търговия на регулиран пазар да бъдат направени допълнителни разходи, посочени по-долу:

*Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар*

- Такси ISIN, CFI и FISN – 275 лева
  - Такса регистрация в ЦД – 1 987.20 лева
  - Търговски регистър – 40 лева
  - Такса за КФН – 5 000 лева
  - Възнаграждение на Юг Маркет – 10 800 лв.
  - Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ- 1 200 лв.
- Общо 19 302.20 лв.**

Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 19 302.20 лв. или 2.413 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 8 млн. лв. представляват 0.24%. Нетният размер на постъпленията от емисията в “ПЪЛДИН ХОЛДИНГ” АД възлиза на 7 980 697.80 лв. Инвеститорите не дължат други разходи относно закупуването на облигации при условията на частно предлагане. При търговия с ценни книжа на регулиран пазар, каквато е настоящата емисия облигации, инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния, избран от тях инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

## Г.2 Защо е съставен този проспект?

Емитентът “ПЪЛДИН ХОЛДИНГ” АД иска допускане до търговия на емисията облигации. Емитентът е поел задължението да предприеме всички необходими правни и фактически действия с оглед на това да осигури, че Облигациите от Емисията ще бъдат допуснати до търговия на БФБ в срок от 12 (дванадесет) месеца след датата на издаването ѝ.

Подписката за плащане на облигациите от настоящата емисия приключва успешно. Дружеството успява да пласира 8 000 облигации от първоначално предложените 8 000 облигации. Всички средства от облигационния заем са предназначени за:

- ☐ Придобиване на участия в търговски дружества;
- ☐ Придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти;
- ☐ Придобиване на финансови инструменти и активи;
- ☐ Погасяване на падежираните задължения и реструктуриране на текущи задължения на дружеството и на неговата група;
- ☐ Покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

Нетният размер на постъпленията от емисията в “ПЪЛДИН ХОЛДИНГ” АД, възлизащи на 7 980 697.80 лв., са използвани за плащане по договор от 08.12.2023 г. със Сиенит инвест АД за покупка на 982 700 броя акции, представляващи 99,49 %, от капитала на ТИЗ инвест АД. Плащането е в размер на 8 010 хил. лв., като останалите необходими средства в размер на 29 302.20 лв. са финансирани със собствени средства на дружеството. През март 2024 г. “Пълдин Холдинг” АД продава 20 % от капитала на дъщерното дружество “ТИЗ Инвест” АД. През юни 2024 г. “Пълдин Холдинг” АД продава 18,89 % от капитала на дъщерното дружество “ТИЗ Инвест” АД. През разглеждания период дъщерното дружество “ТИЗ Инвест” АД конвертира две от издадените облигации в акции и увеличи капитала от 9 877 хил.лв. на 13 766 хил.лв. Дружеството - майка “Пълдин Холдинг” АД записва 127 500 бр. нови акции с номинал 10 лв. Инвестицията е в размер на 1 525 хил.лв. В резултат на описаните операции притежаваният дял от капитала на „ТИЗ Инвест“ АД от „Пълдин Холдинг“ АД се редуцира на 52,68 %.

Корпоративните облигации на “ПЪЛДИН ХОЛДИНГ” АД бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори – не повече от 149 лица, при условията на непублично (частно) предлагане. Настоящото предлагане се извършва с цел да се осигури възможност за вторична търговия на “Българска фондова борса” АД, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.

Към датата на настоящия проспект, набраните средства са използвани от Дружеството съобразно преценка на неговото ръководство съгласно посочените по-горе цели.

Емитентът планира да обслужва облигационния заем чрез използване на средства от основната си дейност и реализираните от него печалби. При налична необходимост могат да бъдат продавани притежаваните активи. По този начин успешното обслужване на задълженията на Емитента във връзка с облигационния заем, ще зависи главно от величината на печалбата преди данъци и след това от цените на притежаваните активи.

Емитентът не очаква да има забавяне в погасяването на лихвените и главничните плащания по настоящата облигационна емисия, спрямо предвидения погасителен план. Ръководството очаква доходите от инвестираните в различни активи средства на Дружеството да осигуряват изплащането на задълженията, както и да носят възвръщаемост на акционерите.

Този проспект е изготвен единствено в интерес на инвеститорите, записали облигации в процеса на емитиране на облигационния заем. Счита се, че след допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар ще се подобри тяхната обща ликвидност.

Към дата на проспекта няма постъпили искания от облигационери за обратно изкупуване на притежаваните от тях облигации от тази емисия. Допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар не е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент.

Към момента на изготвяне на Проспекта, на Емитента не е известно да са налице конфликти на интереси, свързани с допускането до търговия.

## 1. РИСКОВИ ФАКТОРИ

При инвестирането в ценни книжа инвеститорите трябва да отчетат много на брой и различни по тип рискове. Целта на предоставената в Проспекта информация е да даде на потенциалните инвеститори цялата необходима информация, преди да вземат решение да придобият ценни книжа на Групата.

Препоръчително е всеки инвеститор да прочете представената по-долу информация и да разгледа възможната инвестиция според собствените си инвестиционни намерения и ограничения, готовност за поемане на риск и очакваната възвращаемост на инвестицията. След допускане на емисията до търговия на регулиран пазар всеки инвеститор следва да се запознае с информацията относно търговията на БФБ с цел по-ясно разбиране и приемане на описаните по-долу рискове.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Групата могат да се различават съществено от предишни резултати като следствие на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Всеки един от рисковете в Проспекта може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние и бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книжи на Емитента може да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

Рисковете могат да бъдат класифицирани по видове в зависимост от техния характер и проявление.

Класифициране на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде избегнат, респективно минимизиран. По този критерий рисковете могат да се разделят както следва:

**Систематични рискове** – зависещи от колебанията в икономиката, които могат да бъдат отчетени от Емитента и да се съобразят с тях, но не би могъл да им влияе;

**Несистематични рискове (рискове, свързани с емитента)** – специфични за самия Емитент и отрасъла, в който той развива дейността, като съществува възможност да бъдат управлявани. Те представляват частта от общия инвестиционен риск.

Последователността в представянето на рисковите фактори по категории отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към датата на съставяне на Проспекта, както и вероятността те да се случат на практика. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му.

### 1.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

*Основните методи за ограничаване влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели. Тези рискове се отнасят до всички стопански субекти в страната и/или региона.*

#### Макроикономически риск

Това е рискът от макроикономически колебания, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и други. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

Според прогнозата на БНБ за основни макроикономически показатели, която е изготвена към 15 януари 2025 г., и се основава на допускания за развитието на глобалната икономическа активност, динамиката

на цените на основни стокови групи на международните пазари и за лихвените проценти на паричният пазар в еврозоната към 12 декември 2024 г. растежът на външното търсене на български стоки и услуги през 2024 г. ще бъде по-нисък спрямо заложеното в макроикономическата прогноза от ноември 2024 г. Допусканията предполагат външното търсене да нарасне с 1.3% през 2024 г., след което растежът му да се ускори до 2.9% през 2025 г. и до 3.4% през 2026 г. Очакванията на пазарните участници за цените в евро на енергийните суровини на международните пазари през 2025 г. са те да се понижат, главно по линия на петрола, докато цените на природния газ и електроенергията се очаква да останат по-високи спрямо 2024 г. В техническите допускания се предполага съществено повишение на цените в евро на неенергийните суровини на международните пазари през 2025 г., което ще бъде най-силно изразено при селскостопанските суровини и определени групи хранителни продукти. В резултат на това се очаква претеглените по значимост за международната търговия на България цени на суровините в евро да нараснат с темпове малко над 4.0% през 2025 г. и с между 2.0% и 2.6% през 2026 г.

През 2024 г. се очаква растежът на реалния БВП на България да възлезе на 2.3%, което ще се определя най-вече от нарастването на разходите за крайно потребление и положителния принос на запасите, докато инвестициите в основен капитал и нетният износ ще допринасят отрицателно за изменението на икономическата активност. Растежът на реалния БВП се очаква да се ускори до 2.5% през 2025 г. и до 3.0% през 2026 г., като тази динамика ще се определя главно от прогнозираното преминаване на инвестициите и на износа на стоки и услуги от спад през 2024 г. към растеж през останалата част от прогнозния хоризонт. Частното потребление се очаква да нараства с високи темпове през периода 2024–2026 г. и да бъде компонентът на БВП с най-висок положителен принос за растежа, което е в съответствие с прогнозираното увеличение на заетостта и на реалния разполагаем доход на домакинствата.

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се очаква да се ускори до 3.5% в края на 2025 г. (спрямо 2.1% в края на 2024 г.), а средногодишната инфлация да възлезе на 3.3% (2.6% през 2024 г.). Основните групи, които ще допринасят за ускоряването на инфлацията, са храните, стоките и услугите с административно определяни цени и тютюневите изделия, които заедно с групата на услугите се очаква да имат най-висок положителен принос за общата инфлация в края на 2025 г. Прогнозираното нарастване на разходите за труд и силното потребителско търсене се очаква да продължат да оказват проинфлационен натиск в средносрочен план. Според прогнозата годишната инфлация в края на 2026 г. ще се забави до 2.1%, което ще се дължи най-вече на групите на храните и стоките и услугите с административно определяни цени, докато инфлацията при услугите се очаква да се запази на ниво, близо до това от 2024 г. Рисковете пред прогнозата за растежа на реалния БВП се оценяват като балансирани за 2024 г., докато за 2025 г. и 2026 г. преобладават рисковете за реализиране на по-нисък растеж спрямо този в базисния сценарий с оглед на продължаващите глобални геополитически конфликти и наличието на ограничения със структурен характер в икономиките на някои от основните търговски партньори на България. Значителен вътрешен риск за реализиране на по-ниска икономическа активност произтича от вероятността за по-бавно от заложеното в базисния сценарий допускане за изпълнение на инвестиционни проекти, финансирани както с национални средства, така и със средства от ЕС. В допълнение, съществуват рискове за реализиране на по-висока и устойчива инфлация в България, което е предпоставка за по-ограничен растеж на частното потребление.

#### **Пандемията от COVID-19 като част от макроикономическия риск.**

На 05.05.2023 г. Световната здравна организация (СЗО) съобщи, че COVID-19 вече не представлява извънредна ситуация за здравето в световен мащаб. И преди това решение, от лятото на 2022 г. в България пандемията от COVID-19 е с нисък ефект върху здравната система, като доминираха вариантите на Omicron, които се характеризират с висока разпространяемост и увеличаващи се случаи на заразени, но с нисък процент тежко болни и починали. Въпреки посоченото по-горе пандемия на нов вариант на COVID-19 не може да бъде изключен, като при него е възможен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента.

#### **Политически риск**

Този показател измерва рискът, произтичащ от политическите процеси в страната:

- ☐ риск от политическа дестабилизация,
- ☐ промени в управлението,
- ☐ законодателната политика,
- ☐ икономическата политика,
- ☐ данъчната система.

Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика, както и от привнесени външнополитически фактори и кризи. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

Политическата обстановка в страната се стабилизира. На 27 октомври 2024 г. бяха проведени седми парламентарни избори в рамките на едва 3 години. На 16.01.2025 г. беше избрано ново редовно правителство с премиер Росен Желязков. В него са включени представители от ГЕРБ-СДС, БСП и „Има такъв народ“. Очаква се това да внесе стабилност в страната, като засега началото на 2026г. е реално за присъединяването ни към Евророната.

През месец декември 2023 г. Народното събрание прие Закон за държавния бюджет на Р България за 2024 г. През периода 2024-2025 г. данъчната политика беше и ще е ориентирана към подобряване на събираемостта на приходите, предотвратяването на възможности за укриване и невнасяне на данъци и осигуровки и намаляване на административната тежест и разходите за бизнеса и гражданите. По отношение на политиката на доходите от 01.01.2024г. минималната работна заплата беше увеличена на 933лв. ,като ефектите от размера на прогнозната минимална работна заплата за 2024 г. и 2025 г. са разчетени в индикативен размер, в съответствие с чл. 244 от Кодекса на труда, като 50 % от прогнозната средна заплата в съответната година. . От 01.01.2025г. минималната работна заплата се увеличи на 1077лв. На 21.03.2025г. Парламентът прие Закона за държавния бюджет за 2025г., в който е заложено и увеличение на максималния осигурителен доход.

По отношение на средствата от ЕС стойността на приходите е съобразена с профила на плащанията към одобрения Национален план за възстановяване и устойчивост (НПВУ) при допускане, че има забавяне в изпълнението на дейностите, съответно в постигането на заложените в Решението за изпълнение на Плана етапи и цели.

Въз основа на допусканията за периода 2023-2025 г. максималният размер на държавния дълг към края на 2023 г. не надвишава 40,6 млрд. лв... По данни на МФ държавният дълг към края на ноември 2024 г. достига до 47 343,5 млн. лева или 23,5% от БВП, като вътрешните задължения са в размер на 11 935,4 млн. лева, а външните - за 35 408,1 млн. лева. Въз основа на допусканията за ново дългово финансиране през периода 2025-2028 г. в [средносрочната бюджетна прогноза](#), оповестена от Министерството на финансите (МФ), се предвижда държавният дълг да достигне съответно:

- до 59,7 млрд. лв. (27,7% от БВП) през 2025 г.,
  - 70,5 млрд. лв. (31,0% от БВП) през 2026 г.,
  - 79,5 млрд. лв. (33,5% от БВП) през 2027 г. и
  - 87,0 млрд. лв. (35,2% от БВП) през 2028 г.
- По критериите за конвергенция (и бюджетна дисциплина, където е и условието за 3% дефицит от БВП), съотношението на държавния дълг спрямо БВП не трябва да надвишава референтната стойност, определена на 60% от БВП. По [данни](#) на Евростат от 22.01.25г. България е една от страните/на второ място/ с най-ниско съотношение на държавен (консолидиран) дълг спрямо БВП по тримесечия през 2024 г. (засега няма данни за последното тримесечие на 2024 г.), а именно 24,6% - 48 735,9 млн. лева.

През 2023 г. реалният растеж на brutния вътрешен продукт на България достигна 1.8%. Според макроикономическата прогноза на МФ през 2024 г. се очакваше ускорение на растежа до 3.2% подкрепено от вътрешното търсене. За периода 2025–2027 г. прогнозата е за леко забавяне в растежа на потреблението на домакинствата в синхрон с динамиката на доходите и кредитната активност, в резултат растежът на икономиката ще бъде в рамките на 2.7–2.6%. Липсата на стабилна дългосрочна икономическа политика създават несигурност при очакванията за формиране на данъчното законодателство, което влияе на Дейността на Емитента. Над 2% годишен ръст на БВП, но и спад в доверието на потребителите се наблюдават през 2024 г., показват данни на НСИ. За периода 2025–2027 г. прогнозата е за леко забавяне в растежа на потреблението на домакинствата в синхрон с динамиката на доходите и кредитната активност, в резултат растежът на икономиката ще бъде в рамките на 2.7–2.6%.

#### **Военен конфликт на територията на Република Украйна и други конфликти в близкия Изток**

Към момента е налице изострена политическа обстановка по отношение на Руската Федерация и останалия свят, във връзка с предприетата от нея военна операция срещу Република Украйна. След САЩ лидерите на ЕС постигнаха консенсус за налагане на безпрецедентни икономически санкции срещу Руската Федерация заради офанзивата на руските сили. Ситуацията доведе до рязко поскъпване на основната групи суровини: природния газ, петролът (същият достигна своя връх от 2014 г. - над 100 долара), на хранителните суровини - пшеница, соя, както и по отношение борсовите цени на производствените метали.

Военният конфликт между Русия и Украйна е събитие, което ще продължи да оказва изключително отрицателно общо въздействие върху европейската и в по-малка степен върху световната икономика през следващите години, дори и при приемане на хипотезата за приключването му в средносрочен план. Вследствие на конфликта възникнаха инфлационни процеси и се стигна до намаляване размера на инвестициите. Това от своя страна доведе до проблеми, свързани със събираемостта на вземанията. Засиленият бежански поток към съседните на Украйна страни, България и останалата част от Европа също допринесе за негативното влияние на този фактор. След избирането на Доналд Тръмп за президент на САЩ започнаха усилен преговори за преустановяване на военните действия. Към този процес се включи и Европейския съюз. Към настоящия момент обаче все още не е сключено примирие, въпреки че усилено се работи в тази посока. Не трябва да се подценява и хипотезата конфликтът да продължи достатъчно дълго време, като се превърне в постоянен конфликт без активни военни действия, което да промени значително и дългосрочно пазарите и инвестициите в региона.

Към момента на съставяне на този Документ за допускане Емитентът няма експозиции към клиенти от Русия и Украйна и не търпи преки ефекти върху дейността си. Горепосочените фактори могат да рефлектират значително върху дейността, основно в негативен аспект, изразяващ се във възможни смущения в планираните постъпления, поради общото нарастване на несигурността и същественото влошаване на инвестиционната среда, така и във възможно затягане на кредитирането и/или повишение на лихвените нива.

През октомври 2023г. ескалира военния конфликт между Израел и Ивицата Газа, а напрегнатата обстановка в района на Червено море предизвика сътресения в световната икономика, особено в европейската. През последните месеци конфликта обхвана и Ливан. Преди около месец имаше нагласа за преустановяване на конфликта, но в последните дни отново се наблюдава засилване на напрежението.

#### **Риск, свързан с безработицата**

Рискът, свързан с безработицата е обособен от намаляване реалната покупателна сила на част от икономическите субекти (намаляване на реалното съвкупно търсене в икономиката) в резултат на спада

при търсенето на труд. Спадът на търсенето на трудови ресурси на пазара може да е резултат от структурни промени в икономиката, поради навлизането на икономическия цикъл в кризисна фаза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и други.

По данни на НСИ през четвъртото тримесечие на 2024 година всички коефициенти изследващи безработицата намаляват в сравнение със същия период на 2023 г.

☐ Коефициентът на безработица е 3.8%, или с 0.4 процентни пункта по-нисък в сравнение с четвъртото тримесечие на 2023 година.

☐ Коефициентът на заетост за населението на възраст 15 - 64 навършени години нараства с 0.2 процентни пункта в сравнение със същото тримесечие на 2023 г. и достига 70.7%.

☐ Коефициентът на икономическа активност за населението на възраст 15 - 64 навършени години е 73.6%, като в сравнение с четвъртото тримесечие на 2023 г. намалява с 0.1 процентни пункта.

Безработните лица през четвъртото тримесечие на 2024 г. са 116.7 хил., от които 70.6 хил. (60.5%) са мъже и 46.0 хил. (39.4%) - жени. В сравнение с четвъртото тримесечие на 2023 г. броят на безработните лица намалява с 11.9 хил., или с 9.3%. За същия период коефициентът на безработица намалява с 0.4 процентни пункта и достига 3.8%, съответно 4.4% за мъжете и 3.2% за жените. От всички безработни лица 19.7% са с висше образование, 47.9% - със средно, и 32.3% - с основно или по-ниско образование. Коефициентите на безработица по степени на образование са съответно 1.9% за висше образование, 3.6% за средно образование и 14.3% за основно и 23.1% за начално и по-ниско образование.

Общият брой на заетите лица през четвъртото тримесечие на 2024 г. е 2 929.1 хил., от които 1 544.4 хил. мъже и 1 384.7 хил. жени. В сравнение с четвъртото тримесечие на 2023 г. броят на заетите лица нараства с 0.3%, в по-голяма степен при жените, за които нарастването е с 1.5%. Относителният дял на заетите лица от населението на възраст 15 и повече навършени години е 53.2%, като при мъжете той е 59.1%, а при жените – 47.9%. През четвъртото тримесечие на 2024 г. в сектора на услугите работят 2 037.6 хил. души, или 69.6% от заетите, в индустрията – 765.5 хил. (26.1%), а в селското, горското и рибното стопанство -125.8 хил. (4.3%).

Административната статистика на Агенция по заетостта отчита равнище на регистрирана безработица от 5.60% през февруари, като се отчита минимално увеличение от 0.03 п.п. спрямо предходния месец, а на годишна база намалява с 0.24 п.п. Регистрираните безработни в края на месеца са общо 158 706 лица, като числеността им се увеличава с 0.4% спрямо месец януари 2025 г., а на годишна база са с 6 879 (4.2%) лица по-малко.

Засилен ръст на безработицата поради различни обстоятелства, би се отразил негативно на дейността на Емитента, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото ѝ състояние.

### **Кредитен риск**

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на България. Нисък кредитен рейтинг на страната може да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия за финансиране на търговските дружества, в това число и на Емитента.

Кредитният рейтинг е оценка за качеството и сигурността на облигационния дълг на даден емитент, формирана въз основа на анализ на финансовото му състояние. Рейтинговите услуги се извършват от специализирани рейтингови агенции и представляват оценка за кредитоспособността и възможността за обслужване на ползваните от даден кредитополучател заемни средства при настъпване на техния падеж. Историческата справка за развитието на кредитния рейтинг на българския вътрешен и външен дълг се актуализира редовно, при обявяване на промяна от страна на кредитните агенции. Министерството на финансите предоставя информация за динамиката на кредитните рейтинги, поддържани от следните агенции: Moody's, S&P Global Ratings и Fitch Group.

Един от основните ефекти вследствие подобряването на кредитния рейтинг е в понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по-благоприятни лихвени равнища (при равни други условия). Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Емитента и по-точно върху неговото финансиране. От друга



страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Емитента, освен ако неговите кредитни договори не са с фиксирани лихви.

Дългосрочен кредитен рейтинг, чуждестранна валута на Република България съгласно последните официални данни е, както следва:

#### Дългосрочен кредитен рейтинг, чуждестранна валута

Рейтингови агенции	Рейтинг	Перспектива	Дата	Действие
Moody's Investors Service	Baa1	стабилна	24 януари 2025	потвърден
Fitch Ratings	BBB	положителна	18 октомври 2024	потвърден
S&P Global Ratings	BBB	положителна	24 май 2024	потвърден
Scope Ratings	BBB+	положителна	2 август 2024	потвърден

Източник: [Министертство на финансите](#).

#### Валутен риск

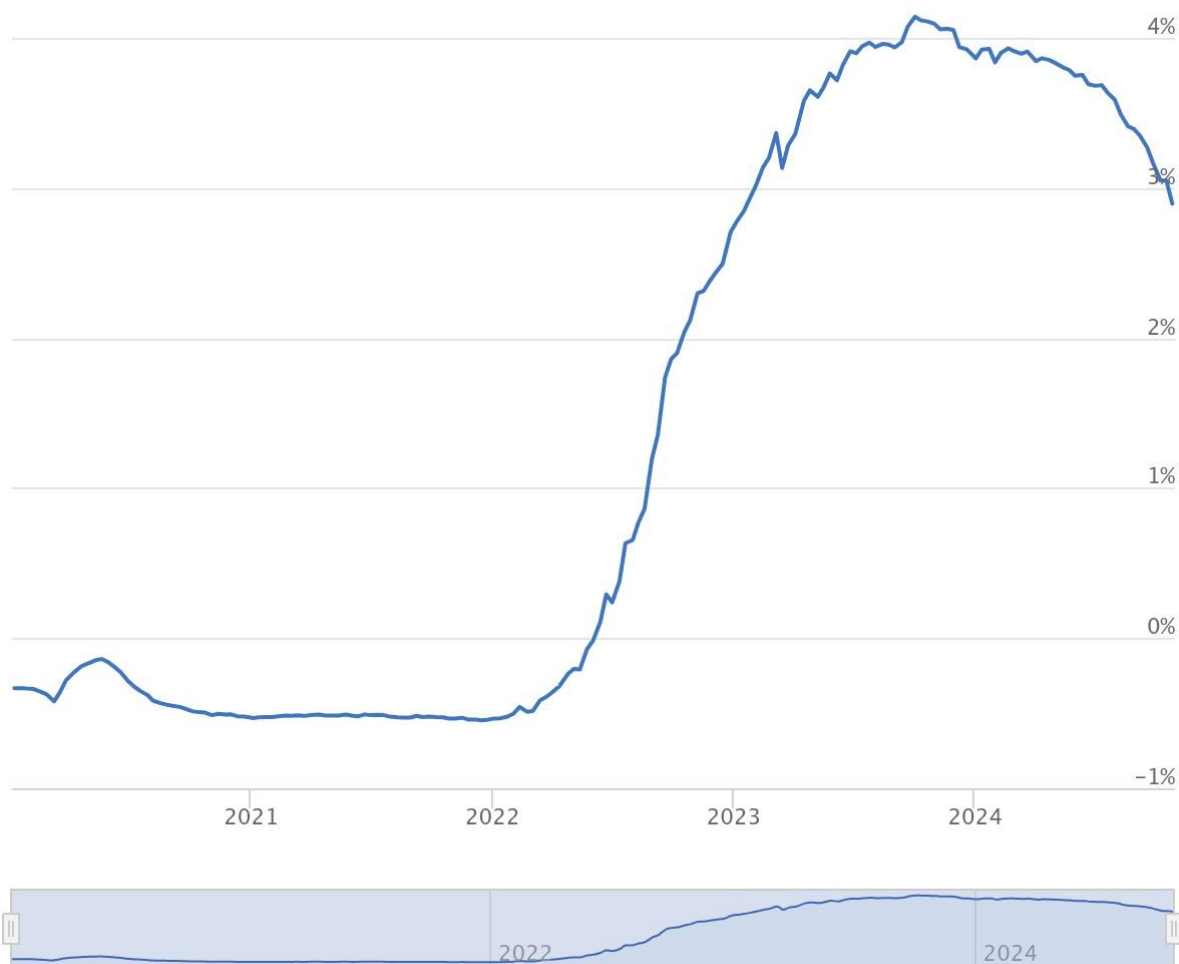
Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при нестабилен курс между двете валути, създаващ предпоставки за генериране на валутни загуби. Дружеството ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци само в случай, че то оперира във валути различни от евро и лев, освен, ако валутният борд в България не бъде отменен. Емитентът има възможност да контролира този вид риск като си осигурява входящи парични потоци, деноминирани в български лева или в евро, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също са в лева или евро. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на валутния борд. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк и др.) на международните финансови пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на Дружеството.

#### Риск от изменения на пазарните лихвени нива и лихвен риск

Това е потенциалната възможност от загуби за Емитента от промяната на лихвените равнища. В България продължава да действа Валутния борд и курса на българския лев е фиксиран към европейската валута (ЕВРО), а пазарните лихвени нива са в пряка връзка с решенията на Европейската централна банка (ЕЦБ). След дълъг период на поддържане на ниски нива на лихвените равнища ЕЦБ предприе политика към повишаване на процентите, като опит да се справи с нарастващата инфлация. През 2024 г. стартира обратен процес - на спад на лихвените равнища, след като беше преценено, че инфлацията не представлява заплаха в същата степен.

Zoom 1m 6m 1y All

From Jan 5, 2020 To Oct 29, 2024



#### Euribor 6 months - Източник:ЕЦБ

Лихвения риск е един от основните, който пряко влияе върху дейността на емитента. Повишаването на лихвите от една страна повишава приходите от лихви на емитента и спомага за повишаване на базата на потенциалните клиенти, но от друга страна влияе върху разходите за лихви на емитента. Понижаването на лихвите от своя страна би довело до намаляване на приходите от лихви, но от друга страна влияе благоприятно върху разходите за лихви на емитента.

#### Инфляционен риск

Под инфлация се разбира постоянно и цялостно покачване на потребителските цени, което означава постоянен спад в покупателната способност на националната валута. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето.

#### ИНФЛАЦИЯ И ИНДЕКСИ НА ПОТРЕБИТЕЛСКИТЕ ЦЕНИ ЗА ФЕВРУАРИ 2025 ГОДИНА

Месечната инфлация е 0.6%, а годишната инфлация е 4.0%. Инфлацията е измерена чрез ИПЦ, като месечната инфлация се отнася за февруари 2025 г. спрямо предходния месец, а годишната инфлация е за февруари 2025 г. спрямо същия месец на предходната година.

През февруари 2025 г. спрямо предходния месец най-голямо е увеличението на цените в групите: „Съобщения“ (+2.3%), „Алкохолни напитки и тютюневи изделия“ (+1.0%), „Ресторанти и хотели“ (+0.9%), „Развлечения и култура“ (+0.9%) и „Хранителни продукти и безалкохолни напитки“ (+0.8%). Намаление е регистрирано в групите „Облекло и обувки“ (-2.1%) и „Жилищно обзавеждане, стоки и услуги за домакинството и за обичайното поддържане на дома“ (-0.1%).

#### Хармонизиран индекс на потребителските цени (ХИПЦ)

През февруари 2025 г. месечната инфлация е 0.4%, а годишната инфлация за февруари 2025 г. спрямо февруари 2024 г. е 3.9%. Инфлацията от началото на годината (февруари 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 2.2%, а средногодишната инфлация за периода март 2024 – февруари 2025 г. спрямо периода март 2023 - февруари 2024 г. е 2.6%.

#### Индекс на цените за малката кошница (ИЦМК)

Според индекса на цените за малката кошница през февруари 2025 г. е регистрирано увеличение с 0.6% на месечна база и увеличение с 3.7% от началото на годината. Цените на стоките и услугите от малката кошница за най-нискодоходните 20% от домакинствата са се променили спрямо предходния месец, както следва:

☑ хранителни продукти - увеличение с 1.1%;

☑ услуги - увеличение с 0.1%;

☑ нехранителни стоки - увеличение с 0.1%.

#### Източник: НСИ

Според „Есенна макроикономическа прогноза 2024 г.“ от Министерството на финансите, за 2024 г. се прогнозира инфлация в края на годината от 1.9%, при очаквана 2.3% според пролетната прогноза. Услугите запазват водещия си принос за формиране на инфлацията, като поскъпването им е малко по-силно. Основната разлика е при цените на енергийните стоки. В предходната прогноза от пролетта се предвиждаше слабо поскъпване, докато сега се очаква да имат отрицателно изменение, а водещ фактор за това е низходящата динамика на фючърсите на суровия петрол и свързаното с това поевтиняване на автомобилните горива. Средногодишната инфлация за 2024 г. се очаква да достигне 2.6%.

Средногодишната инфлация ще продължи да се забавя до 2% през 2028 г. по линия най-вече на очакваната низходяща динамика при международните цени. Отрицателният принос на енергийните стоки постепенно ще намалява към края на прогнозния хоризонт. Приносът на компонентите на базисната инфлация също ще се свива, но ще остане водещ за формиране на инфлацията във връзка с прогнозираното нарастване на вътрешното търсене, както и на разходите за труд в икономиката.

Източник: Министерство на Финансите

#### Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони

Регулаторният риск се свързва с вероятността за потенциални загуби в резултат на промяна на законодателната уредба и данъчната рамка. Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Инвеститорите трябва да имат предвид, че стойността на инвестицията в облигации може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В последните години се забелязват опити на управляващите да акумулират повече средства за бюджета чрез увеличаване на данъчната тежест.

Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са

в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на законови и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.

#### **Риск от настъпване на форсмажорни събития**

Природни катастрофични събития, терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Групата, финансовото и състояние и резултатите от нейните операции. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация. Не съществуват застраховки за всички видове форсмажорни обстоятелства.

### **1.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ (РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА).**

Това са рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен Групата може да оказва влияние. Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Групата в сътрудничество с управителния съвет. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

#### **Рискове, специфични за Дружеството:**

##### **Бизнес риск**

Дефинира се като вероятността от неблагоприятни промени в пазарните и икономически условия, в които функционира дружеството. Тези промени косвено се отразяват върху финансовия му резултат и върху неговата рентабилност. Част от бизнес риска е пазарния риск, който се дефинира като вероятност от намаляване на обема на продажбите поради неблагоприятно въздействие на пазарните фактори – свиване на потреблението, конкуренция и други причини от пазарен характер. Предметът на дейност на "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използването на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва, приемане на депозити от дъщерните дружества, управление на парични средства на дъщерните дружества съгласно разпоредбите на ТЗ, собствена производствена и търговска дейност.

Към датата на изготвяне на този Проспект „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД притежава едно дъщерно дружество:

1. "ТИЗ ИНВЕСТ" АД, ЕИК 204514990, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 1 3765 620 лева. Емитентът притежава 52.68 % от капитала на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД

Към датата на изготвяне на този Проспект „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД притежава пет дъщерни дружества:

1. "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД, ЕИК 115847970, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, п.к. 4023, р-н Тракия, Югоизточна промишлена зона, ул. "инж. Асен Йорданов" №7, с капитал 5 000 лева. „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД е едноличен собственик на капитала на "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД

2. "СИ ИНДЪСТРИЪЛ" ЕООД, ЕИК 204551163, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 1 000 000 лв. „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД е едноличен собственик на капитала на „СИ ИНДЪСТРИЪЛ“ ЕООД.

3. "БЕНКОВСКИ ИНВЕСТМЪНТ" ЕАД, ЕИК 207779392, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 4 000 000 лв. „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД е едноличен собственик на капитала на "БЕНКОВСКИ ИНВЕСТМЪНТ" ЕАД.

4. "СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2" ЕООД, ЕИК 207856771, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 473 490 лв. „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД е едноличен собственик на капитала на "СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2" ЕООД.

5. "БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС" ЕООД, ЕИК 208082859, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 3 827 079 лв. Емитентът е едноличен собственик на капитала на "БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС" ЕООД.

Към датата на изготвяне на този Проспект "СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2" ЕООД притежава едно дъщерно дружество:

1. "СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 1" ЕООД, ЕИК 207856732, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 1 600 000 лв. "СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2" ЕООД е едноличен собственик на капитала на "СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 1" ЕООД.

Към датата на изготвяне на този Проспект "БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС" ЕООД притежава едно дъщерно дружество:

1. "БЕНКОВСКИ ЛОГИСТИКА" ЕООД, ЕИК 207662139, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 10 000 лв. "БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС" ЕООД е едноличен собственик на капитала на "БЕНКОВСКИ ЛОГИСТИКА" ЕООД.

Основният пазар, на който са представени дъщерните дружества на „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД е пазарът на недвижими имоти. Секторът, в които оперират дъщерните дружества на Емитента, се отличават със среда с висока степен на конкуренция. Бъдещият успех на Дружеството на ще зависи от способността на Емитента да бъде по-конкурентноспособен в сравнение с другите конкуренти в съответния сегмент, чрез по-висока гъвкавост и ефективност.

#### **Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти**

Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на притежаваните от дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от страна на Емитента. Макроикономическата обстановка в България оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:

- Понижение на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Понижение на равнището на наемите;

- Повишаване на застрахователните премии;
- Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- Повишена конкуренция;
- Рискове при отдаването под наем;
- Риск от непокрити от застраховките загуби;
- Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.

#### **Рискове, свързани с инвестирането във финансови инструменти**

Групата е изложена и на ценови рискове свързани с инвестициите във финансови инструменти, които притежава. В съответствие с политиката на Групата не са извършвани специфични хеджиращи дейности във връзка с тези инвестиции. Риск представлява и потенциалното ограничаване на ликвидността, което да затрудни последваща продажба на притежаваните от Дружеството финансови инструменти, както и евентуално затруднено финансово състояние на емитентите, което да затрудни изплащането на дивидентите по емитираните ценни книжа. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

#### **Лихвен риск**

Лихвеният риск е свързан с промените в пазарните лихвени проценти и влиянието им върху стойността на даден финансов инструмент. Политиката на Емитента е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Основна несигурност, която вероятно ще повлияе на перспективите на Емитента и дружествата от неговата Група е свързана с увеличаването на лихвените проценти. Облигационният заем, за който се иска допускане до вторична търговия е емитиран с плаващ лихвен процент, зависещ от нивото на 6-месечния EURIBOR. Възможно е стойността на дължимите лихвени плащания на Групата да се повиши в бъдеще.

#### **Кредитен риск**

При осъществяване на своята дейност „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска насрещна страна по сделка с Дружеството да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта текущо се прави преглед на получените постъпления като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията.

#### **Ликвиден риск**

Изразява се във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност.

#### **Регулаторен риск**

На Групата не са известни в краткосрочен план предстоящи промени в регулациите в сегментите, в който оперира заедно с дъщерните си дружества, но при възникването на такива е възможно те да затруднят неговата дейност, което да доведе до по-ниска рентабилност и оттам до влошаване на финансовото му състояние и възможността да обслужва задълженията си.

#### **Избор на погрешна стратегия**

Бъдещото развитие на „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД и неговата Група зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо ако са необходими промени в управленската политика.

#### **Несигурност във финансовите показатели, оценки и прогнози**

Стратегията, плановите, оценките и прогнозите за бъдещото развитие на Емитента и на дъщерните дружества се базират на определени предположения за неговата дейност и за състоянието и тенденциите на пазара. Въпреки увереността, че предположенията са основателни, много от тях са извън контрола на Емитента.

#### **Риск бизнесът на Групата да пострада от негативна публична кампания, регулаторни действия или съдебни спорове**

Негативна публичност и увреждане на репутацията на Групата може да засегне способността на „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД да привлича и задържа клиенти, да ограничат достъпа до източници на финансиране или други съществени неблагоприятни последици, които не могат да бъдат предвидени на този етап. Горепосочените фактори могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху финансовото състояние и/или резултатите от дейността на Групата.

#### **Риск от невъзможност на Емитента да финансира планираните си инвестиции**

Бизнесът на „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД изисква извършване на нови инвестиции. Емитентът очаква част от тези разходи да бъдат финансирани от собствени средства. При неблагоприятна икономическа конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници. Няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Може да се наложи „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД да редуцира планирани инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД и дружеството от неговата група.

#### **Риск от промяна в акционерната структура**

Промяна в акционерната структура може да доведе до промяна в бизнес стратегията на Групата, а оттам да окаже съществен ефект върху кредитния портфейл, финансовото състояние и резултатите от дейността. Към датата на проспекта Емитентът не разполага с допълнителна информация относно бъдещата акционерна структура. Емитентът не очаква тази промяна да доведе до промяна в бизнес стратегията на Групата.

#### **Риск, свързан с управлението на Емитента**

Групата разчита на управленския си персонал за своето развитие. Вземане на погрешни управленски решения би довело до негативен финансов резултат, който би могъл да застраши не само развитието, но и съществуването на Групата. Замяната на част или целият управленски персонал с нови лица би могла да има същите отрицателни последици.

**Рискове, свързани с привличането, съответно задържането на квалифицирани кадри и напускане на ключови служители**

Това е рискът дейността на Групата да бъде застрашена при напускане на служители от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. В резултат на познанията и опита, Групата е зависима от тяхната работа. Оставката, пенсионирането или освобождаването на кадри от този тип може да забави или затрудни изпълнението на стратегията или бизнес целите на Групата.

Предвид наблюдаваните в последните години проблеми в образователната системата в България и като следствие от това – недостатъчно качествено подготвени кадри, много сектори на националната икономика изпитват недостиг на квалифицирани кадри. Допълнително влияние оказва и демографската криза в страната – застаряващо население и ниска раждаемост. В резултат на тези и други фактори конкуренцията между работодателите е много сериозна. Икономическата дейност на „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД е зависима в значителна степен от приноса на определен брой лица. Няма сигурност, че тези ключови служители ще продължат да работят за Емитента и за в бъдеще. Успехът на компанията ще е относим и към способността ѝ да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на компанията да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски и оперативни позиции може да има неблагоприятен ефект върху дейността на икономическата група като цяло, оперативните ѝ резултати, както и финансовото ѝ състояние.

**Неетично и незаконно поведение**

Риск от осъществяване на сделки от името и за сметка на „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД, които противоречат на закона и на етичното поведение в бранша. Към момента Дружеството не се е сблъсквало с такива казуси вследствие на избора на подходящ екип от специалисти.

**Валутен риск**

По-голямата част от сделките на Емитента се осъществяват в български лева. Доколкото има чуждестранните трансакции на Емитента, същите са деноминирани главно в евро, което намалява валутния риск предвид фиксирания курс на лева към еврото в България. За да управлява ефективно валутния риск, Емитента следи паричните потоци, които не са в български лева. Съществуват разработени отделни механизми за управление на риска за краткосрочните (до 6 месеца) и дългосрочните парични потоци в чуждестранна валута. В случаите, когато сумите за плащане и получаване в определена валута се очаква да се компенсират взаимно, то тогава не се налага допълнително хеджиране. Излагането на риск от промени във валутните курсове варира през годината в зависимост от обема на извършените международни сделки във валута извън евро.

**Риск от конкуренция в секторите в който дружеството оперира**

Секторът, в който оперира Дружеството, се отличава с висока степен на конкуренция. Цената на недвижимите имоти, притежавани от Дружеството зависи от общото състояние на пазара. Бъдещият



успех на Дружеството ще зависи от способността да остане конкурентноспособно всравнение с другите конкуренти чрез по-висока гъвкавост и ефективност.

**Риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните**

Съществува риск от осъществяване на сделки между „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД и свързаните с Дружеството лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Дружеството. До момента всички сделки, сключени между „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД и свързаните с Дружеството лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива.

**Риск от неточна оценка и неправилна класификация на финансовите активи, притежавани от емитента**

Съществува риск от неточна оценка и неправилна класификация на финансовите активи, притежавани от емитента. Подобни неточни оценки и класификации биха могли да заблудят акционерите в групата относно състоянието на Групата и съответно да накърнят интересите им. До момента Групата не се е сблъсквала с такива казуси.

**Рискове свързани с дейността на дъщерното дружество**

Възможно е дъщерното дружество да не генерира предвидените печалби и/или да има необходимост от допълнително финансиране, което дружеството-майка „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД да трябва да осигури. Това може да доведе до понижение на финансовите резултати на Групата като цяло, поради факта, че Емитента ще трябва да извърши преразпределение на разполагаемите си ресурси. Конкретните рискове, които имат отношение към дейността на дъщерното дружество са: секторен; кредитен; ликвиден; регулаторен; риск от избор на погрешна стратегия; рискове, свързани с привличането, съответно задържането на квалифицирани кадри и напускане на ключови служители; риск от неетично и незаконно поведение.

### **1.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ**

**Риск от невъзможност на Емитента да обслужва облигационния заем и от неплащане на лихвите по облигационния заем**

За да обслужва настоящия облигационен заем Емитентът разчита на парични потоци от своята дейност. Рязко или постепенно влошаване на финансовите резултати на Емитента биха довели до невъзможност за изплащане на лихвите и главницата по настоящия облигационен заем. Това би довело до загуба на част или на цялата инвестиция, направена от облигационерите в тази Емисия. Инвеститорите могат да загубят част или цялата си инвестиция ако Дружеството спре да изплаща лихвите или откаже да изплати главницата по този облигационен заем.

Дружеството планира да генерира достатъчно парични потоци за да може да покрие всички свои задължения. Дружеството възнамерява да поддържа ликвидни активи, включително значителни по размер парични средства за да създава в достатъчна степен необходимите условия за редовно обслужване на облигационния заем.

**Лихвен риск**

Съществува риск от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти, особено при възможни резки движения на EURIBOR в краткосрочен период, поради факта че „приравняването“ към текущите пазарните нива на пазарната компонента в лихвения процент на облигационния заем се извършва веднъж на шест месеца и я фиксира за следващия полугодишен период, а не ежедневно. Настоящата облигационна емисия е с плаващ лихвен процент - сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 2.00 %, но не по-малко от 3.50 % и не повече от 7.00 %.

#### **Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на облигации**

Липса на ликвидност означава ограничена наличност на купувачи и респективна невъзможност на инвеститорите да продадат своите облигации на приемлива за тях цена. Този риск ще бъде по-висок в периода преди допускане на Емисията на регулиран пазар, тъй като няма да има публично известни котировки купува и продава и сделките следва да се извършват на извънборсов пазар.

Емитентът е поел ангажимент за регистрация на Емисията на БФБ в рамките на дванадесет месеца от нейното издаване. След регистрацията за търговия този риск може да се прояви като отсъствие на достатъчно на брой поръчки за покупка на облигации или прекалено ниската цена, предлагана от пазара. Не е възможно да бъде предвидена цената, на която ще се търгуват облигациите на вторичния пазар и дали той ще бъде ликвиден или не.

#### **Риск при реинвестиране**

Рискът при реинвестиране представлява вероятността бъдещите парични постъпления (плащания), получавани по време на периода на държане на Облигацията да бъдат реинвестирани при доходност, различна от доходността до падежа при първоначалната инвестиция. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-ниски от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-нисък от очакваната доходност до падежа и обратно.

#### **Риск от предсрочно погасяване на облигационния заем по инициатива на емитента**

Риск от предплащане съществува, когато в условията на Емисията е предвидена опция в полза на Емитента за обратно изкупуване на облигациите преди падежа. При упражняване на тази опция, инвеститорът няма да може да изпълни първоначалните си инвестиционни намерения, докато облигационерите няма да получат очаквания си лихвен доход за последните една или две години преди падежа на облигациите. Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време и по искане на емитента след едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване.

#### **Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа**

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото стандартно е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Има разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. Комисията за финансов надзор (КФН) контролира разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа. КФН следи за спазването на законите и издава наредби

и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на пазара на облигации.

#### **Рискове от промяна на параметрите на облигационната емисия**

Различни предпоставки могат да предизвикат промяна в условията и параметрите по емисията във всеки един момент от нейния живот, което да бъде извършено по законовия ред по инициатива както на облигационерите, така и на Емитента. С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, други параметри на емисията. След регистрацията за търговия съгласно разпоредбите на ЗППЦК промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. Промяна по настоящата емисия облигации може да бъде извършена само с решение на Общото събрание на облигационерите.

Промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от Търговския закон и при спазване на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените облигации. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация. Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

#### **Промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа**

Съществува риск текущия данъчен режим на третиране на доходите от Облигациите да бъде променен в бъдеще, което би довело до промени на данъчното бреме за облигационерите, чийто ефект не може да се прецени на този етап.

#### **Спиране на търговията с Емисията по инициатива на надзорния орган, регулирания пазар или Емитента**

Българската законодателна уредба предвижда случаи, при които търговията с ценни книжа на Групата на БФБ може да бъде спряна. При условията на Закона за пазарите на финансови инструменти, съгласно чл. 78 от Правилата за търговия на БФБ, Съветът на Директорите на БФБ може временно да спре търгуването на облигации на Емитента. Всяко временно спиране на търговията с финансовите инструменти би имало неблагоприятен ефект върху ликвидността и цената на въпросните инструменти.

**Валутен риск**

Настоящата емисия облигации е деноминирана в лева. Валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чиито средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си вследствие на засилване или отслабване на курса на лева спрямо съответната валута.

**Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем**

Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при настъпване на определени събития, настоящия облигационен заем става предсрочно изискуем. Това обстоятелство води до определени рискове, като инвеститорите няма да могат да изпълнят първоначалните си инвестиционни намерения.

**Инфлационен риск**

Това е рискът от обезценка на местната валута и намаление на нейната покупателната сила. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето. Този риск е разгледан по-подробно в точка 1.1. „Системни рискове“. Инвеститорите трябва да знаят, че инфлацията би могла да стопи покупателната способност на лихвите и главницата по този заем. Това означава, че реалната възвращаемост от инвестицията в облигациите би могла да бъде доста по-ниска от номиналната.

**Финансов риск**

Настоящата облигация е финансов инструмент, който изисква определено ниво на финансова грамотност за да бъде разбрана и оценена. Неопитни лица или инвеститори с малък опит рискуват да направят грешна преценка за рисковете, както и грешно да оценят стойността на тази облигация. Инвестиция в облигациите на Групата носи рискове за неопитните инвеститори.

## **2. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЯ**

### **2.1. ЛИЦА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА В ПРОСПЕКТА**

Членовете на Съвета на директорите на “ПЪЛДИН ХОЛДИНГ” АД - Емил Тодоров Янков – изпълнителен директор, Стоян Иванов Бъчваров – член на Съвета на директорите и Христофис Христодулу – член на Съвета на директорите, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект, съответно за цялата информация в него. Съставителят на индивидуалните годишни финансови отчети на Емитента за 2022 г. и 2023 г. Диана Иванова Неделчева-Петрова отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети. Съставителят на консолидирания годишен финансов отчет на Емитента за 2023 г., както и междинният консолидиран финансов отчет на дружеството към 31.12.2024 г. „Прайм Бизнес Консултинг“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Слатина, ул. Стоил Войвода № 2, вх. А, ет. 3, ап. 9, чрез Силвия Ивайлова Йорданова - Изпълнителен директор отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети.

Регистрираният одитор на Дружеството за 2022 г. и 2023 г. Маргарита Георгиева Тошкина, Регистриран одитор с диплома №0260, отговаря за вредите, причинени от одитираните от нея финансови отчети.

Отговорни за изготвянето и информацията в настоящия Проспект, изготвен като единен документ съгласно Приложение 8 и Приложение 14 на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 (Проспекта,) са:

- Теодора Георгиева Якимова-Дренска – изпълнителен директор на ИП „Юг Маркет“ ЕАД

- Любомир Йорданов Ламбрев – инвестиционен консултант

Горепосочените лица, отговарящи за изготвянето и информацията в Проспекта в съответствие с изискванията на Приложение 8 и Приложение 14 от Делегиран регламент (ЕС) 2019/980, с подписа си в края на настоящия документ декларират, че доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в Проспекта, съответства на фактите и че в Проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.

## 2.2. ДЕКЛАРАЦИИ

Посочените по-горе лица, отговорни за изготвянето и информацията в Проспекта, с полагане на подписите си на последната страница на настоящия Проспект, декларират, че след като са положили всички разумни грижи да се уверят, че случаят е такъв и информацията, съдържаща се в Проспекта, дотолкова, доколкото им е известно, е в съответствие с фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейното значение.

## 2.3. ДОКЛАДИ, ИЗЯВЛЕНИЯ И ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА

Този документ не съдържа изявления или доклади, на експерти, различни от отговорните за изготвянето на Проспекта лица и одиторите на Емитента.

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

В настоящия Документ са използвани данни на Емитента, както и информация от следните други източници (трети лица):

НСИ – статистика от сайта на НСИ ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg));

БНБ – статистика и прогнози от сайта на БНБ ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg));

Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите ([www.minfin.bg](http://www.minfin.bg)), включително статистика относно кредитния рейтинг на България, присъден от Moody's, Standard & Poor's и Fitch;

Министерството на земеделието, храните и горите ([www.mzh.government.bg/bg](http://www.mzh.government.bg/bg))

Агенция по заетостта (АЗ) – статистика от сайта [www.az.government.bg](http://www.az.government.bg);

Европейската централна банка (<https://ecb.europa.eu>)

БФБ – информация от сайта на БФБ ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg));

Комисия за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg));

Европейска комисия (<https://ec.europa.eu>)

Агенция по вписванията (<https://www.registryagency.bg>)

## 2.4. КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН, ОДОБРИЛ ПРОСПЕКТА

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО Й НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ № .....-Е/..... Г.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР 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. КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

НАСТОЯЩИЯТ ПРОСПЕКТ Е ИЗГОТВЕН КАТО ОПРОСТЕН ПРОСПЕКТ В СЪОТВЕТСТВИЕ С ЧЛЕН 14 ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129.

### 3. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

Неконсолидираният годишен финансов отчет на Емитента за 2022 г. и консолидираният годишен финансов отчет на Емитента за 2023 г. са одитирани от Маргарита Георгиева Тошкина, Регистриран одитор с диплома №0260, адрес за кореспонденция гр. Пазарджик, бул. „България“ № 62.

Маргарита Георгиева Тошкина, Регистриран одитор с диплома №0260, отговаря за вредите, причинени от одитираните от нея финансови отчети. Проспектът не съдържа друга одитирана информация.

### 4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

#### 4.1. ФИРМА И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА

Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с фирмено наименование “ПЪЛДИН ХОЛДИНГ” АД.

#### 4.2. СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА

Дружеството е учредено в Република България. Правно организационната форма на Емитента е холдингово акционерно дружество (АД). Дружеството е с LEI код 8945009CFF4PVLJC6P88. “ПЪЛДИН ХОЛДИНГ” АД упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на ЗППЦК и Търговския закон.

Седалището, адресът на управление, телефонът, електронният адрес за връзка и електронната страница на Дружеството са както следва:

Адрес: гр. Пловдив, р-н Централен, бул. "Марица" № 154, вх. А, ет. 10

Телефон: +359 32 953 271

Ел. поща: puldinad@yahoo.com

Web: <https://puldinholding.com>

Информацията на интернет страницата на Емитента не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена чрез препратки в проспекта.

### 5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

#### 5.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

Предметът на дейност на “ПЪЛДИН ХОЛДИНГ” АД е: Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използването на патенти на

дружества, в които холдинговото дружество участва, приемане на депозити от дъщерните дружества, управление на парични средства на дъщерните дружества съгласно разпоредбите на ТЗ, собствена производствена и търговска дейност. Към датата на изготвяне на този Проспект „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД притежава едно дъщерно дружество:

1. "ТИЗ ИНВЕСТ" АД, ЕИК 204514990, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 1 3765 620 лева. Емитентът притежава 52.68 % от капитала на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД

Към датата на изготвяне на този Проспект „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД притежава пет дъщерни дружества:

1. "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД, ЕИК 115847970, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, п.к. 4023, р-н Тракия, Югоизточна промишлена зона, ул. "инж. Асен Йорданов" №7, с капитал 5 000 лева.

„ТИЗ ИНВЕСТ“ АД е едноличен собственик на капитала на "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД

2. "СИ ИНДЪСТРИЪЛ" ЕООД, ЕИК 204551163, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 1 000 000 лв. „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД е едноличен собственик на капитала на „СИ ИНДЪСТРИЪЛ“ ЕООД.

3. "БЕНКОВСКИ ИНВЕСТМЪНТ" ЕАД, ЕИК 207779392, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 4 000 000 лв. „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД е едноличен собственик на капитала на "БЕНКОВСКИ ИНВЕСТМЪНТ" ЕАД.

4. "СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2" ЕООД, ЕИК 207856771, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 473 490 лв. „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД е едноличен собственик на капитала на "СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2" ЕООД.

5. "БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС" ЕООД, ЕИК 208082859, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 3 827 079 лв. Емитентът е едноличен собственик на капитала на "БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС" ЕООД.

Към датата на изготвяне на този Проспект "СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2" ЕООД притежава едно дъщерно дружество:

1. "СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 1" ЕООД, ЕИК 207856732, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 1 600 000 лв. "СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2" ЕООД е едноличен собственик на капитала на "СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 1" ЕООД.

Към датата на изготвяне на този Проспект "БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС" ЕООД притежава едно дъщерно дружество:

1. "БЕНКОВСКИ ЛОГИСТИКА" ЕООД, ЕИК 207662139, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 10 000 лв. "БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС" ЕООД е едноличен собственик на капитала на "БЕНКОВСКИ ЛОГИСТИКА" ЕООД.

Основният пазар, на който са представени дъщерните дружества на „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД е пазарът на недвижими имоти.

През 2023 г. приходите за основните категории продукти, които продават и/или услуги, които предоставят емитента и неговите дъщерни дружества са следните:

	2023	2022
	BGN '000	BGN '000

Приходи от наеми	15	-
Приходи от продажба на материали	1	-
<b>Общо</b>	<b>16</b>	<b>-</b>

*Източник: Одитиран годишен консолидиран финансов отчет на "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД за 2023 г., Одитиран годишен неконсолидиран финансов отчет на "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД за 2022 г.*

През 2023 г. основните категории финансови приходи са следните:

Финансови приходи	2023	2022
	BGN '000	BGN '000
Приходи от лихви по предоставени заеми	101	43
Приходи от операции с финансови активи	2	-
Приходи от дивиденди	-	1
<b>Общо</b>	<b>103</b>	<b>44</b>

*Източник: Одитиран годишен консолидиран финансов отчет на "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД за 2023 г., Одитиран годишен неконсолидиран финансов отчет на "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД за 2022 г.*

През 2024 г. приходите за основните категории продукти, които продават и/или услуги, които предоставят емитента и неговите дъщерни дружества са следните:

	2024 г. Хил. лв.	2023 г. Хил. лв.
Приходи от наеми	278	-
Други	-	1
<b>Общо</b>	<b>278</b>	<b>1</b>

*Източник: Неодитиран консолидиран финансов отчет на "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД към 31.12.2024 г.*

През 2024 г. другите оперативни приходи са следните:

	2024 г. Хил. лв.	2023 г. Хил. лв.
Префактурирани разходи	171	-
Изменение на запасите от ГП и НП	103	-
Приходи от финансираня	1	-
Други	778	-
<b>Общо</b>	<b>1 053</b>	<b>-</b>

*Източник: Неодитиран консолидиран финансов отчет на "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД към 31.12.2024 г.*

През 2024 г. основните категории финансови приходи са следните:



	2024 г. Хил. лв.	2023 г. Хил. лв.
Приходи от лихви по предоставени заеми	404	38
Приходи от операции с финансови активи	83	2
Приходи от преоценки на финансови активи	1 085	-
<b>Общо</b>	<b>1 572</b>	<b>40</b>

*Източник: Неодитиран консолидиран финансов отчет на "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД към 31.12.2024 г.*

През 2024 г. другите приходи (разходи) от дъщерни предприятия, съвместно контролирани предприятия и асоциирани предприятия са следните:

	2024 г. Хил. лв.	2023 г. Хил. лв.
Приходи от продажба на дъщерно дружество на индивидуално ниво	582	-
Приходи от продажба на дъщерно дружество на корекция на консолидирана база	(72)	-
Приходи от рекласификации на дъщерно дружество	26	-
Отрицателна репутация	11 185	-
<b>Общо</b>	<b>11 721</b>	<b>-</b>

*Източник: Неодитиран консолидиран финансов отчет на "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД към 31.12.2024 г.*

„ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД и дружествата от неговата група не планират да разработват и внедряват нови продукти или дейности.

## 6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Икономическата група се състои от Дружество-майка и неговите дъщерни дружества. Съгласно дефиницията на §1, точка 10 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК "Дъщерно на публично дружество" е дружество, в което публичното дружество упражнява контрол по смисъла на т. 14. Контрол е на лице, когато Дружеството-майка: а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице. Съгласно дефиницията по § 1, точка 2 от Допълнителните разпоредби на ЗМИП, „Група“ е група от предприятия, състояща се от предприятие майка, от неговите дъщерни предприятия и от правните образувания, в които предприятието майка или неговите дъщерни предприятия имат участие, както и от предприятия, свързани едно с друго по смисъла на чл. 22 от Директива 2013/34/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 26 юни 2013 г. относно годишните финансови отчети, консолидираните финансови отчети и свързаните доклади на някои видове предприятия за изменение на Директива 2006/43/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и за отмяна на директиви 78/660/ЕО и 83/349/ЕО на Съвета (ОВ, L 182/19 от 29 юни 2013 г.).“

Емитентът „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД е дружество-майка на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД и е част от група предприятия по смисъла на § 1, т. 2 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството.

Групата се състои от дружеството-майка - „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД, неговото дъщерно дружество- „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД, дъщерните дружества на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД и техните дъщерни дружества.

Дружество	Собственик	Участие %
„ТИЗ ИНВЕСТ“ АД	„ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД	52.68 %
"ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД	„ТИЗ ИНВЕСТ“ АД	100 %
“СИ ИНДЪСТРИЪЛ“ ЕООД	„ТИЗ ИНВЕСТ“ АД	100 %
"БЕНКОВСКИ ИНВЕСТМЪНТ" ЕАД	„ТИЗ ИНВЕСТ“ АД	100 %
"СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2" ЕООД	„ТИЗ ИНВЕСТ“ АД	100 %
"СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 1" ЕООД	"СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2" ЕООД	100 %
"БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС" ЕООД	„ТИЗ ИНВЕСТ“ АД	100 %
"БЕНКОВСКИ ЛОГИСТИКА" ЕООД	"БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС" ЕООД	100 %

Източник: „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД

Към датата на изготвяне на този Проспект „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД притежава едно дъщерно дружество:

1. "ТИЗ ИНВЕСТ" АД, ЕИК 204514990, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 1 3765 620 лева. Емитентът притежава 52.68 % от капитала на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД

Към датата на изготвяне на този Проспект „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД притежава пет дъщерни дружества:

1. "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД, ЕИК 115847970, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, п.к. 4023, р-н Тракия, Югоизточна промишлена зона, ул. "инж. Асен Йорданов" №7, с капитал 5 000 лева. „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД е едноличен собственик на капитала на "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД

2. “СИ ИНДЪСТРИЪЛ“ ЕООД, ЕИК 204551163, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 1 000 000 лв. „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД е едноличен собственик на капитала на „СИ ИНДЪСТРИЪЛ“ ЕООД.

3. "БЕНКОВСКИ ИНВЕСТМЪНТ" ЕАД, ЕИК 207779392, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 4 000 000 лв. „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД е едноличен собственик на капитала на "БЕНКОВСКИ ИНВЕСТМЪНТ" ЕАД.

4. "СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2" ЕООД, ЕИК 207856771, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 473 490 лв. „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД е едноличен собственик на капитала на "СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2" ЕООД.

5. "БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС" ЕООД, ЕИК 208082859, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 3 827 079 лв. Емитентът е едноличен собственик на капитала на "БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС" ЕООД.

Към датата на изготвяне на този Проспект "СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2" ЕООД притежава едно дъщерно дружество:

1. "СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 1" ЕООД, ЕИК 207856732, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 1 600 000 лв. "СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2" ЕООД е едноличен собственик на капитала на "СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 1" ЕООД.

Към датата на изготвяне на този Проспект "БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС" ЕООД притежава едно дъщерно дружество:

1. "БЕНКОВСКИ ЛОГИСТИКА" ЕООД, ЕИК 207662139, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 10 000 лв. "БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС" ЕООД е едноличен собственик на капитала на "БЕНКОВСКИ ЛОГИСТИКА" ЕООД.

Към датата на изготвяне на този Проспект Емитентът не притежава други дъщерни дружества.

## 7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

### 7.1. ПРОМЯНА В ПЕРСПЕКТИВИТЕ И ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

От датата на последния публикуван одитиран финансов отчет (одитиран консолидиран годишен финансов отчет към 31.12.2023 г.) на „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД не е настъпила съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента.

След края на последния финансов период, за който е публикувана финансовата информация (неодитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2024 г.), до датата на Проспекта на „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД не е настъпила значителна промяна във финансовото състояние на Емитента и неговата група.

### 7.2. ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ И КОЛЕБАНИЯ

Основният пазар, на който е представен Емитентът и неговата група е пазарът на недвижими имоти. Секторът се характеризира с високата конкуренция, множеството пазарни играчи, сравнително високи равнища на марж на печалбата, но и по-ниски нива на ликвидност. По информация на консултантската компания Cushman&Wakefield Forton общият обем сделки с бизнес имоти през 2023 година е 190 млн. евро. Най-голям дял – малко над 50% от този обем, се падат на офис площите, следвани от хотелите и търговските площи. Данните на компанията показват, че следващите по активност са сегментите на хотелите и търговските площи, съответно с 18% и 17% от общия обем. След голямата портфолио сделка на СТР през 2022 г., през изминалите 12 месеца логистичните и индустриални имоти отбелязаха по-скромни обеми. Спецификата на този пазар обаче е, че се купуват основно добре работещи и модерни сгради, по-рядко имоти с добра локация, но с нужда от сериозни инвестиции. За 2023 г. обемът на този сегмент е 6% от общия. Инвестиционният пазар се вписва изцяло в тенденциите от предходните години – и като обем, и като типове сделки. Наблюдава се отчетлив превес на българските купувачи, в същото време – основно трансакции с подценени активи или такива с потенциал за добавена стойност. Ритейл парковете бяха ключов двигател на пазара на търговски площи през 2023 година, регистрирайки изключително голяма активност. За периода бяха изградени и въведени в експлоатация 18 обекта с обща площ от 174 000 кв. м – ръст от 130% спрямо предходната 2022 година, показват данните на Cushman&Wakefield Forton. През 2023 г. в страната са отворили общо 220 000 кв. м нови магазини в шопинг центрове и ритейл паркове. От тях около 80% са концентрирани в ритейл парковете. В началото на тази година в строеж са нови 5 ритейл парка с обща площ 77 000 кв. м, а други 20 000 кв. м са разширения на частично отворили съоръжения. В процес на планиране са още 7 парка с площ 95 000 кв. м. Според наблюденията на компанията основните участници на пазара на търговски площи през 2023 г. са дискаунт веригите и супермаркетите.

С 58 000 кв. м новозавършени площи офис пазарът в София показва сравнително слаб ръст на предлагането през 2024 г. Тази тенденция се наблюдава през последните три години като отговор на ограниченото търсене на площи под наем. Междувременно предлагането в друг сегмент от пазара – този на гъвкавите офиси – продължава да нараства със стабилни темпове и бележи 18% ръст спрямо година по-рано. Това показват данните на консултантската компания за бизнес имоти Cushman&Wakefield Forton за 2024 г.

Наемният пазар на офис площи показва баланс между търсене и предлагане през годината. Потвърждение за това са и данните за нетното усвояване (бел. ред. – разликата между наети и освободени площи), което е на нива 66 500 кв. м – близо до тези на завършените офиси.

През 2024 г. повечето IT и BPO компании, които остават основен двигател на търсенето на офиси, продължиха да разчитат на хибриден модел на работа и оптимизация на площите си. Това е и причината за относително слабото нетно усвояване през периода.

Общата наемна активност за разглеждания период е малко над 185 000 кв. м, което е в унисон със средната стойност за последните 5 години. Обемът на пазара обаче се формира основно от премествания и подновявания на съществуващи договори, които най-често имат нулев или дори отрицателен нетен ефект в случаите, когато наемателите освобождават площи. Делът на свободните офиси Клас А и Б се движи устойчиво и е 15.81%.

На този фон делът на гъвкавите офис площи в София продължи да нараства със стабилни темпове и към края на 2024 г. достигна 76 050 кв. м. През годината са завършени малко над 11 600 кв. м споделени офиси – всички те в офис сгради. Тенденцията показва ясно затвърждаването на модела на впитане на този тип пространства в микса от площи на големите бизнес центрове. Така гъвкавите и споделени офиси играят едновременно роля за привличане на нови наематели и в същото време – център на различни активности за съответната сграда.

Очакванията на Cushman&Wakefield Forton са и през 2025 г. пазарът на офис площи да запази умерена активност както при търсенето, така и в предлагането. Макар и да са започнати нови проекти, основно в зоната на мол Paradise Center и бул. „Н.Й. Вапцаров“, офисите в строеж остават малко над 200 000 кв. м, а инвеститорите са предпазливи.

Пазарът става все по-сегментиран като качество на площите и за това говори и ръстът на наемите в първокласния сегмент – търсените нива в центъра на София достигнаха 19 евро/кв. м в края на годината. Офертите за Клас А площи по основните пътни артерии варират между 14 и 17 евро/кв. м в зависимост от търсенето и дела на свободни площи в съответната зона.

Негативен ефект върху изпълнението на целите на Дружеството може да окаже възможна рецесия през следващата година както в България, така и в Европейския съюз/ЕС/. Към момента е налице историческа инфлационна криза в Европа, която въпреки настоящата тенденция към нормализиране на инфлацията може лесно да бъде подновена, особено ако при евентуална рецесия видим прекомерна антициклична реакция от страна на ЕЦБ и правителствата на държавите от еврозоната. В България инфлацията през 2022г. достигна най-високото си равнище от 1998 г насам. Политиката на сменящите се правителства е проциклична, държавните разходи са много по-високи от преди пандемията. Войната в Украйна продължава, а конфликтът между ЕС и Русия, следствие на тази война, няма изгледи за разрешаване. Ситуацията е усложнена и от конфликтите в Близкия изток, както и от повишаващото се напрежение около Тайван.

Основна несигурност, която вероятно ще повлияе на перспективите на емитента е свързана с увеличаването на лихвените проценти. Облигационният заем, за който се иска допускане до вторична търговия е емитиран с плаващ лихвен процент, зависещ от нивото на 6-месечния EURIBOR. Възможно е стойността на дължимите лихвени плащания на дружеството да се повиши в бъдеще.

## 8. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА

Емитентът не представя прогнози за продажбите и печалбата си.

## 9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ

### 9.1. УПРАВЛЕНСКИ ОРГАНИ

“ПЪЛДИН ХОЛДИНГ” АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове както следва:

- **Емил Тодоров Янков – Председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор**
- **Стоян Иванов Бъчваров – Независим член на Съвета на директорите**
- **Христофис Андрико Христовулу – Член на Съвета на директорите**

**Емил Тодоров Янков – Председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор**

Бизнес адрес: гр.Пловдив,бул.“Марица”154,секция А, ет.9.

Образование: ТУ София -магистър Топлотехника, СУ София - Енергийни пазари и услуги СУ София-семестриално, сертификат от Total Energies за Климатични промени и енергийна трансформация

Относим професионален опит: Намиране на потенциални инвеститори, преговори за сключване на договор за покупка на терен и строителство. Участие в инвестиционни дружества и менажиране на проекти. Изграждане на контактни мрежи с различни правителствени и неправителствени организации.

Относим управленски опит, като член на административен, управителен или надзорен орган или участия в собствеността на други дружества през последните пет години:

„ЕС Инженеринг България“ ЕООД – управител

„Си Индъстриъл“ ЕООД – управител

„Бългериън Роуз Куийн“ ООД – управител

„НАШ ВКУС“ ООД – управител и съдружник

„НАТ 99“ ООД – съдружник

„ПВ Раковски“ ЕООД – управител до 05.04.2023г.

„Рая Инвестмънт“ ЕАД – Изпълнителен директор и Член на Съвета на директорите (до 31.12.2024 г.)

„Бенковски Инвестмънт“ ЕАД – Изпълнителен директор и Член на Съвета на директорите

„Стряма инвестмънт 2“ ЕООД – управител

„Стряма инвестмънт 1“ ЕООД – управител

„Интерпорто България“ ЕООД - управител

„Тиз инвест“ АД – Изпълнителен директор и Член на Съвета на директорите

„Бенковски логистика“ ЕООД – управител

„Бенковски Пропъртис“ ЕООД – управител

Съществуване на родствени и фамилни връзки между лицето и друг член на съвета на директорите. Не

**Стоян Иванов Бъчваров - Независим член на Съвета на директорите**

Бизнес адрес:гр.Пловдив,бул.“Марица”154,секция А,ет.9.

Образование:УХТ-гр.Пловдив, машинен инженер, оператор-програмист

Професионална квалификация и заемани длъжности:

Българска фондова борса/01.10.2003г.-31.08.2004г./-търговия с ценни книжа

Централен депозитар/01.09.2004г.-01.03.2006г./-експерт отдел "Регистри"

Централен депозитар/01.04.2008г.-до момента/-IT специалист

Относим професионален опит - Познаване на материята, координация на дейности, свързани с нея, организация на съвместни дейности, разпределение на функции и задължения

Относим управленски опит, като член на административен, управителен или надзорен орган или участия в собствеността на други дружества през последните пет години:

„Добруджа Холдинг“ АД- Член на Съвета на директорите

„Стройтехника“ АД - Член на Съвета на директорите

„Туристинвест“ АД - Член на Съвета на директорите

Институт по развитието“ АД - Член на Съвета на директорите

**Христофис Андрико Христодулу** – член на Съвета на директорите

Бизнес адрес: гр. : гр. Пловдив, ул. "Брезовско шосе" № 176

Образование:Кипърски Държавен лицей с насоченост информатика и технологии

Първо лятно техническо училище-„Съвременни системи за съхранение на възобновяема енергия“

Професионална квалификация и заемани длъжности:

WoolwarthsSupermarkets Australia-отдел продажби/ ноември 2018г.-март 2020г./-

Verde caffe resto-салонен управител

Специалист-проектант фотоволтаични батерии-от август 2023г до момента.

Относим професионален опит:Познаване на материята,гъвкавост,инициативност,креативност

Притежаване на участия в собствеността на други дружества през последните 5 години: Не

Съществуване на родствени и фамилни връзки между лицето и друг член на съвета на директорите. Не

## 9.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Не е налице потенциален конфликт на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите на Емитента към Емитента и техните лични интереси и/или други задължения.

## 10. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

### 10.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

Доколкото е известно на Емитента, следните лица, които не са членове на административните, управителните или надзорните органи и имат, пряко или косвено, такова участие в капитала или в акциите с право на глас на Емитента, което подлежи на оповестяване съгласно националното законодателство на Емитента:

Акционер	Брой акции	Процент
----------	------------	---------

"ЕРФОЛГ 1" ЕАД	21 050	7.78 %
"ВИ СИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АД	14 190	5.24 %
CPI HOLDINGS PUBLIC LIMITED	25 438	9.40 %

Източник: Данни от ЦД

Посочените в таблицата по-горе участия в капитала на Емитента са преки. Ния Стоянова Темиз е Едноличен собственик на капитала на "ЕРФОЛГ 1" ЕАД, и притежава непряко 21 050 броя акции от капитала на Емитента, представляващи 7.78 % от капитала на Емитента.

Освен горепосочените лица, на Емитента не е известна информация относно други юридически или физически лица, които да притежават пряко, непряко или чрез свързани лица участие над 5 на сто от капитала му или акциите с право на глас, което подлежи на оповестяване съгласно националното законодателство на Емитента.

## 10.2. ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ПРИТЕЖАВАТ ИЛИ УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа „Контрол“ е налице, когато едно лице: (а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Няма лица, които пряко или косвено притежават или упражняват контрол върху Емитента.

Всички акционери на Дружеството упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на акционери на Дружеството.

## 10.3 ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

На „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД не са известни договорености, действието на които може на последваща дата да доведе до промяна в контрола на Дружеството.

## 11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА

### 11.1. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Одитираният годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството (съдържащ отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за 31.12.2023 г., както и неодитираният консолидиран финансов отчет към 31.12.2024 г. са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)), на страницата на БФБ АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)), на интернет-страницата на Емитента ([www.puldinholding.com](http://www.puldinholding.com)) и са достъпни на обществеността чрез информационна агенция Инфосток (<http://www.infostock.bg>). Финансовите отчети на Емитента са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

## КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД/ОДИТИРАН/

към 31 декември 2023 г.

BGN Хиляди (000's)		
Печалба или загуба	Текуща година 2023	Предходна година 2022
<b>ПЕЧАЛБА (ЗАГУБА)</b>		
Приходи	16	0
Други приходи	6	0
Печалби (загуби) от освобождаване от нетекущи активи	(2)	
Използвани суровини, материали и консумативи	(20)	(13)
Разходи по услуги	(53)	(19)
Разходи за изплащане на доходи на наетите лица	(130)	(107)
Разходи за амортизация на материалните и нематериалните активи	(10)	
Други разходи	(11)	(11)
<b>Печалба (загуба) от оперативните дейности</b>	<b>(204)</b>	<b>(150)</b>
Финансови приходи	103	44
Финансови разходи	(75)	(3)
Други приходи (разходи) от дъщерни предприятия, съвместно контролирани предприятия и асоциирани предприятия	245	
<b>Печалба (загуба) преди данъчно облагане</b>	<b>69</b>	<b>(109)</b>
Приходи (разходи) от (за) данъци	(24)	
<b>Печалба (загуба) от продължаващи дейности</b>	<b>45</b>	<b>(109)</b>
<b>ПЕЧАЛБА (ЗАГУБА)</b>	<b>45</b>	<b>(109)</b>
<b>Печалба (загуба), полагаща се на / относима към</b>		
Печалба (загуба), полагаща се на собствениците на предприятието майка	45	(109)
Печалба (загуба), относима към неконтролиращите участия	0	

Нетна печалба на акция 0.17 лв. (BGN) (0.40) лв. (BGN)

**Източник: ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД**

През 2023 г. загубата от оперативна дейност е в размер на 204 хил.лв., което представлява нарастване с 36.00% спрямо резултата за 2022 г.(загуба в размер на 150 хил. лв.). Финансовите приходи са в размер на 103 хил. лв., спрямо 44 хил. лв година по-рано. Има отчетени и други приходи от дъщерни предприятия, съвместно контролирани предприятия и асоциирани предприятия в размер на 245 хил. лв., като такива липсват през 2022 г. Печалбата преди данъци за 2023 г. е в размер на 69 хил. лв., спрямо загуба в размер на 109 хил. лв. година по-рано, а нетната печалба за годината е в размер на 45 хил. лв.

## КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД/НЕОДИТИРАН/

към 31 декември 2024 г.

BGN Хиляди (000's)



Печалба или загуба	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
<b>ПЕЧАЛБА (ЗАГУБА)</b>		
Приходи	278	1
Други приходи	1 053	0
Печалби (загуби) от освобождаване от нетекущи активи	7	(2)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	(241)	0
Използвани суровини, материали и консумативи	(95)	(13)
Разходи по услуги	(1 390)	(46)
Разходи за изплащане на доходи на наетите лица	(197)	(130)
Разходи за амортизация на материалните и нематериалните активи	(174)	0
Други разходи	(171)	(11)
<b>Печалба (загуба) от оперативните дейности</b>	<b>(930)</b>	<b>(201)</b>
Финансови приходи	1 572	40
Финансови разходи	(1 103)	(3)
Други приходи (разходи) от дъщерни предприятия, съвместно контролирани предприятия и асоциирани предприятия	11 721	0
<b>Печалба (загуба) преди данъчно облагане</b>	<b>11 260</b>	<b>(164)</b>
Приходи (разходи) от (за) данъци	-	-
<b>Печалба (загуба) от продължаващи дейности</b>	<b>11 260</b>	<b>(164)</b>
<b>ПЕЧАЛБА (ЗАГУБА)</b>		
<b>Печалба (загуба), полагаща се на / относима към</b>		
Печалба (загуба), полагаща се на собствениците на предприятието майка	5 193	(164)
Печалба (загуба), относима към неконтролиращите участия	6 607	0
<b>Нетна печалба на акция</b>	<b>8.18 лв.</b>	<b>(0.61) лв.</b>

**Източник: ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД**

През 2024 г. загубата от оперативна дейност е в размер на 930 хил.лв., което представлява нарастване с 362.69% спрямо резултата за 2023 г.(загуба в размер на 201 хил. лв.). Финансовите приходи са в размер на 1 572 хил. лв., спрямо 40 хил. лв година по-рано. Има отчетени и други приходи от дъщерни предприятия, съвместно контролирани предприятия и асоциирани предприятия в размер на 11 721 хил. лв., като такива липсват през 2023 г. Печалбата преди данъци за 2024 г. е в размер на 11 260 хил. лв., спрямо загуба в размер на 164 хил. лв. година по-рано, а печалбата, полагаща се на собствениците на предприятието майка е в размер на 5 193 хил. лв. Печалбата е формирана основно в резултат от отчетената печалба от дъщерното дружество „ТИЗ Инвест“ АД, която от своя страна се формира основно от репутация, призната в резултат на бизнес комбинация, като следствие от новопридобитите през 2024 г. дъщерни на „ТИЗ Инвест“ АД дружества.

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ/ОДИТИРАН/**

към 31 декември 2023 г.

**BGN Хиляди (000's)**

Отчет за финансовото състояние	Текуща година 2023	Предходна година 2022
<b>АКТИВИ</b>		
<b>Нетекущи активи</b>		
<b>Имоти, машини и съоръжения</b>		
Земя	35	365
Сгради	3,935	
Офисно оборудване	1	
Други имоти, машини и съоръжения		8
Общ размер на имотите, машините и съоръженията	3,971	373
Нетекущи заеми и вземания	2,945	950
Общ размер на нетекущите активи	6,916	1,323
<b>Текущи активи</b>		
Текущи материални запаси	996	4
Търговски и други текущи вземания	14,449	1
Текущи данъчни активи, текущи	1	1
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата		5
Текущи финансови активи по амортизирана стойност	5	83
Парични средства и парични еквиваленти	104	824
Общ размер на текущите активи, различни от нетекущите активи или групите за освобождаване, класифицирани като държани за продажба или като държани за разпределение към собствениците	15,555	918
Общ размер на текущите активи	15,555	918
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>22,471</b>	<b>2,241</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
Издаден капитал	271	271
Неразпределена печалба, без печалбата (загубата) за отчетния период	1,238	1,347
Неразпределена печалба, печалба (загуба) за отчетния период	45	(109)

Общ размер на неразпределената печалба	1,283	1,238
Законов резерв	170	170
Други резерви	561	561
Общ размер на собствения капитал, относим към собствениците на предприятието майка	2,285	2,240
Неконтролиращи участия	52	
<b>ОБЩ РАЗМЕР НА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ</b>	<b>2,337</b>	<b>2,240</b>
<b>ПАСИВИ</b>		
Нетекущи пасиви		
Нетекуща част от издадените нетекущи облигации	8,205	
Общ размер на нетекущите пасиви	8,205	
Текущи пасиви		
Издадени текущи облигации и текуща част от издадените нетекущи облигации	71	
Търговски и други текущи задължения	8,020	
Текущи данъчни пасиви	24	0
Други текущи нефинансови пасиви	3,814	1
Общ размер на текущите пасиви, различни от тези, които са включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	11,929	1
Общ размер на текущите пасиви	11,929	1
<b>ОБЩ РАЗМЕР НА ПАСИВИТЕ</b>	<b>20,134</b>	<b>1</b>
<b>ОБЩ РАЗМЕР НА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ И ПАСИВИТЕ</b>	<b>22,471</b>	<b>2,241</b>

Източник: ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД

Към 31.12.2023 г. нетекущите активи на Дружеството са в размер на 6 916 хил. лв., което е увеличение с 422.75% в сравнение с края на 2022 г. Увеличението се дължи на ръст на вземанията и на сградите през периода. Текущите активи са в размер на 15 555 хил. лв., което е увеличение с 1 594.44% в сравнение с края на 2022 г. Увеличението се дължи на ръст на търговските вземания и на материалните запаси през периода. В резултат активите на Дружеството нарастват до 22 471 хил. лв., спрямо 2 241 хил. лв. преди година, което е ръст с 902.72%. Собственият капитал на Дружеството е в размер на 2 337 хил. лв., което е ръст от 4.33% в сравнение с края на 2022 г. Нетекущите пасиви нарастват на 8 205 хил. лв., което се дължи на издадените облигации през периода. Текущите пасиви са в размер на 11 929 хил. лв. В резултат общите пасиви са в размер на 20 134 хил. лв., спрямо 1 хил. лв. преди година.

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ/НЕОДИТИРАН/**

към 31 декември 2024 г.

BGN Хиляди (000's)

Отчет за финансовото състояние	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
<b>АКТИВИ</b>		
Нетекущи активи		
Имоти, машини и съоръжения		
Земя	-	35
Сгради	-	3 935
Офисно оборудване	3	1
Разходи за придобиване на дълготрайни активи	-	-
Общ размер на имотите, машините и съоръженията	3	3 971
Инвестиционни имоти	31 982	-
Инвестиции в асоциирани	1	-
Други дългосрочни инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата	11 702	-
Нетекущи заеми и вземания	-	2 945
Общ размер на нетекущите активи	43 688	6 916
Текущи активи		
Текущи материални запаси	11	996
Търговски и други текущи вземания	2 993	14 449
Текущи данъчни активи	20	1
Текущи финансови активи по амортизирана стойност	7 998	5
Парични средства и парични еквиваленти	275	104
Общ размер на текущите активи, различни от нетекущите активи или групите за освобождаване, класифицирани като държани за продажба или като държани за разпределение към собствениците	11 297	15 555
Общ размер на текущите активи	11 297	15 555
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>54 985</b>	<b>22 471</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		

Издаден капитал	271	271
Неразпределена печалба, без печалбата (загубата) за отчетния период	1 283	1 238
Неразпределена печалба, печалба (загуба) за отчетния период	6 067	45
Общ размер на неразпределената печалба	7 350	1 283
Законов резерв	170	170
Други резерви	561	561
Общ размер на собствения капитал, относим към собствениците на предприятието майка	8 352	2 285
Неконтролиращи участия	12 185	52
<b>ОБЩ РАЗМЕР НА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ</b>	<b>20 537</b>	<b>2 337</b>
<b>ПАСИВИ</b>		
Нетекущи пасиви		
Нетекуща част от издадените нетекущи облигации	23 664	8 205
Дългосрочен банков заем	3 698	-
Други заеми	280	-
Общ размер на нетекущите пасиви	27 642	8 205
Текущи пасиви		
Издадени текущи облигации и текуща част от издадените нетекущи облигации	257	71
Търговски и други текущи задължения	561	8 020
Текущи данъчни пасиви	34	29
Други текущи нефинансови пасиви	5 954	3 809
Общ размер на текущите пасиви, различни от тези, които са включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	6 806	11 929
Общ размер на текущите пасиви	6 806	11 929
<b>ОБЩ РАЗМЕР НА ПАСИВИТЕ</b>	<b>34 448</b>	<b>20 134</b>
<b>ОБЩ РАЗМЕР НА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ И ПАСИВИТЕ</b>	<b>54 985</b>	<b>22 471</b>

Източник: ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД

Към 31.12.2024 г. нетекущите активи на Дружеството са в размер на 43 688 хил. лв., спрямо 6 916 хил. лв. към края на 2023 г. Повишението се дължи на ръст на инвестиционните имоти и други дългосрочни инвестиции през периода. Текущите активи са в размер на 11 297 хил. лв. спрямо 15 555 хил. лв.

Понижението се дължи на спад на вземанията и материалните запаси през периода. Общите активи са в размер на 54 985 хил. лв. спрямо 22 471 хил. лв. Собственият капитал на Дружеството е в размер на 20 537 хил. лв., което е ръст от 778.78% през периода. Нетекущите пасиви са в размер на 27 642 хил. лв., спрямо 8 205 хил. лв. Повишението се дължи на ръст на задълженията по издадени облигации и заеми през периода. Текущите пасиви са в размер на 6 806 хил. лв., спрямо 11929 хил. лв. Понижението се дължи основно на ръст на търговски и други задължения през периода. Общите пасиви са в размер на 34 448 хил. лв., спрямо 20 134 хил. лв.

## КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ/ОДИТИРАН/

към 31 декември 2023 г.

BGN Хилляди (000's)

Отчет за паричните потоци	Текуща година 2023	Предходна година 2022
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ (ИЗПОЛЗВАНИ В) ОПЕРАТИВНИ ДЕЙНОСТИ</b>		
<b>Класове парични постъпления от оперативни дейности</b>		
Парични постъпления от продажбата на стоки и предоставянето на услуги	27	1
<b>Класове парични плащания от оперативни дейности</b>		
Плащания към доставчиците за стоки и услуги	(87)	(56)
Плащания към и от името на наетите лица	(130)	(107)
Други парични плащания по оперативни дейности	(6)	(2)
<b>Нетни парични потоци от (използвани в) операции</b>	<b>(196)</b>	<b>(164)</b>
Възстановени (платени) данъци, различни от данъка върху дохода	232	1
<b>Нетни парични потоци от (използвани в) оперативни дейности</b>	<b>36</b>	<b>(163)</b>
<b>Парични потоци от (използвани в) инвестиционни дейности</b>		
Други парични плащания за придобиване на участия в съвместни предприятия	(1,981)	
Постъпления от продажби на имоти, машини и съоръжения	701	0
Закупуване на имоти, машини и съоръжения	(2,696)	(365)
Парични авансови плащания и заеми, предоставени на други лица	(300)	
Получени дивиденди		1
Получени лихви	41	37
Други входящи (изходящи) парични потоци	7	

<b>Нетни парични потоци от (използвани в) инвестиционни дейности</b>	<b>(4,228)</b>	<b>(327)</b>
<b>Парични потоци от (използвани във) финансови дейности</b>		
Постъпления от получени заеми	3,475	9
Други входящи (изходящи) парични потоци	(3)	115
<b>Нетни парични потоци от (използвани във) финансови дейности</b>	<b>3,472</b>	<b>124</b>
<b>НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ (НАМАЛЕНИЕ) НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ ПРЕДИ ЕФЕКТА ОТ ПРОМЕНЕТЕ В ОБМЕННИТЕ КУРСОВЕ</b>	<b>(720)</b>	<b>(366)</b>
<b>НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ (НАМАЛЕНИЕ) НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ СЛЕД ЕФЕКТА ОТ ПРОМЕНЕТЕ В ОБМЕННИТЕ КУРСОВЕ</b>	<b>(720)</b>	<b>(366)</b>
Парични средства и парични еквиваленти към началото на периода	824	1,190
Парични средства и парични еквиваленти към края на периода	104	824

**Източник: ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД**

През 2023 г. нетните парични потоци от оперативна дейност са в размер на 36 хил. лв., спрямо отрицателни в размер на 163 хил. лв. за 2022 г. Паричните потоци от инвестиционна дейност са отрицателни в размер на 4 228 хил. лв., спрямо отрицателни в размер на 327 хил. лв. за 2022 г. Паричните потоци от финансова дейност са в размер на 3 472 хил. лв., спрямо 124 хил. лв. за 2022 г. В резултат паричните средства през 2023 г. намаляват с 720 хил. лв. и в края на годината са в размер на 104 хил. лв.

#### **КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ/НЕОДИТИРАН/**

към 31 декември 2024 г.

*BGN Хилляди (000's)*

<b>Отчет за паричните потоци</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ (ИЗПОЛЗВАНИ В) ОПЕРАТИВНИ ДЕЙНОСТИ</b>		
<b>Класове парични постъпления от оперативни дейности</b>		
Парични постъпления от продажбата на стоки и предоставянето на услуги	1 756	1
<b>Класове парични плащания от оперативни дейности</b>		
Плащания към доставчиците за стоки и услуги	(1 447)	(73)
Плащания към и от името на наетите лица	(164)	(130)
Други парични плащания по оперативни дейности	5 987	(3)
<b>Нетни парични потоци от (използвани в) операции</b>	<b>6 132</b>	<b>(205)</b>
Възстановени (платени) данъци, различни от данъка върху дохода	(33)	(68)

<b>Нетни парични потоци от (използвани в) оперативни дейности</b>	<b>6 099</b>	<b>(273)</b>
<b>Парични потоци от (използвани в) инвестиционни дейности</b>		
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	35	701
Плащания за придобиване на дълготрайни активи	(2 658)	(2 242)
Други постъпления/парични плащания за придобиване на участия в съвместни предприятия	37	-
Парични авансови плащания и заеми, предоставени на други лица	(25 109)	-
Парични постъпления по предоставени заеми	4 429	-
Парични плащания за покупка на финансови активи	(9 548)	-
Парични постъпления от продажба на финансови активи	11 106	-
Получени лихви	11	41
Други входящи (изходящи) парични потоци	(15 337)	7
<b>Нетни парични потоци от (използвани в) инвестиционни дейности</b>	<b>(37 034)</b>	<b>(1 493)</b>
<b>Парични потоци от (използвани във) финансови дейности</b>		
Постъпления от получени заеми	33 025	1 030
Плащания по получени заеми	(1 323)	-
Платени лихви	(598)	-
Други входящи (изходящи) парични потоци	2	(2)
<b>Нетни парични потоци от (използвани във) финансови дейности</b>	<b>31 106</b>	<b>1 028</b>
<b>НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ (НАМАЛЕНИЕ) НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ ПРЕДИ ЕФЕКТА ОТ ПРОМЕНИТЕ В ОБМЕННИТЕ КУРСОВЕ</b>	<b>171</b>	<b>(738)</b>
<b>НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ (НАМАЛЕНИЕ) НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ СЛЕД ЕФЕКТА ОТ ПРОМЕНИТЕ В ОБМЕННИТЕ КУРСОВЕ</b>	<b>171</b>	<b>(738)</b>
Парични средства и парични еквиваленти към началото на периода	104	824
Парични средства и парични еквиваленти към края на периода	275	86

**Източник: ПЪЛДИН ХОЛДИНГ АД**

През 2024 г. нетните парични потоци от оперативна дейност са положителни в размер на 6 099 хил. лв., спрямо отрицателни в размер на 273 хил. лв. за 2023 г. Паричните потоци от инвестиционна дейност са отрицателни в размер на 37 034 хил. лв., спрямо отрицателни в размер на 1 493 хил. лв. за 2023 г. Паричните потоци от финансова дейност са положителни в размер на 31 106 хил. лв., спрямо 1 028 за 2023 г. В резултат паричните средства през 2024 г. нарастват със 171 хил. лв. и в края на периода са в размер на 275 хил. лв.



## 11.2. ОДИТИРАНЕ НА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

### 11.2.1. Одитирана информация, откази и квалификации

Консолидираният годишен финансов отчет на дружеството за 2023 г. е одитиран. Този отчет съдържа отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци и отчет за промените в собствения капитал.

Консолидираният годишен финансов отчет на дружеството за 2023 г. е одитиран от Маргарита Георгиева Тошкина, Регистриран одитор с диплома №0260 на ИДЕС, адрес за кореспонденция гр. Пазарджик, бул. „България“ № 62.

Одиторският доклад към консолидираният годишен финансов отчет на дружеството за 2023 г. не съдържа резерви, изменения на становища, ограничения на отговорност или забележки по естество.

### 11.2.2. Друга информация в проспекта, която е била одитирана от одиторите

Няма друга информация в този Проспект, която да е била одитирана.

### 11.2.3. Финансова информация в проспекта, която не е извлечена от одитираните финансови отчети на емитента

Настоящият Проспект съдържа и данни към междинен период. Тези данни са взети от неодитираният междинен консолидиран финансов отчет на емитента към 31.12.2024 г.

## 11.3. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

Няма държавни, правни или арбитражни производства през периода, обхващащ предходните 12 месеца, които могат да имат или са имали в последно време съществено влияние върху Емитента и/или финансовото състояние и рентабилността на Групата.

Емитентът не е осведомен за опасност от възникване на държавни, правни или арбитражни производства, които могат да имат съществено влияние за Дружеството и/или финансовото състояние или рентабилност на Групата.

.

## 11.4. ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Няма значителни промени във финансовото състояние на Групата, настъпили след края на последния финансов период, за който е публикувана междинна финансова информация (неодитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2024 г.).

## 11.5. НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

Информацията, оповестена от Емитента по силата на Регламент (ЕС) № 596/2014 през последните 12 месеца е следната:

- Годишни и тримесечни финансови отчети на индивидуална и консолидирана база;
- Информация, свързана с провеждането на редовните общи събрания на акционерите;
- Получени уведомления за разкриване на дялово участие;
- Информация, свързана с издаването на емисията облигации, предмет на настоящи Проспект;

## 12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Към датата на изготвяне на Проспекта и за двете години предхождащи изготвянето на настоящия документ, не е известно съществуването на договори със съществено значение, сключени извън процеса на обичайната дейност на Емитента и на членовете на групата на Емитента, които могат да доведат до задължение или право, което е съществено за възможността на Емитента и/или на членовете на групата на Емитента да посрещнат задълженията си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, които се емитират.

## 13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия Проспект, инвеститорите могат да се запознаят с Устава на Емитента, Договора с представителя на облигационерите, настоящия Проспект, както и с историческата финансова информация за Емитента за последните две години, посочени в Проспекта, на следния адрес: гр. Пловдив, р-н Централен, бул. "Марица" № 154, вх. А, ет. 10. Проспектът и Договорът с представителя на облигационерите могат да бъдат намерени и на страницата на „Юг Маркет“ ЕАД (<https://ugmarket.com/>), а Проспектът и на страницата на КФН ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)).

Актуалния учредителен акт и устав на емитента и финансовите отчети на емитента могат да бъдат намерени в Търговския регистър (<https://brra.bg>). Финансовите отчети на емитента могат да бъдат намерени и на страницата на Емитента на <https://puldinholding.com>.

## 14. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

### 14.1. ИНТЕРЕС НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ПРЕДЛАГАНЕТО

Към момента на изготвяне на Проспекта, на Емитента не е известно да е налице интерес на физически или юридически лица към предлагането или какъвто и да било интерес, включително и конфликт на интереси.

### 14.2. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА

Цел на облигационния заем: набраните от емисията средства да бъдат използвани по предмета на дейност на дружеството за:

- ☐ Придобиване на участия в търговски дружества;
- ☐ Придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти;
- ☐ Придобиване на финансови инструменти и активи;
- ☐ Погасяване на падежирали задължения и реструктуриране на текущи задължения на дружеството и на неговата група;
- ☐ Покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

Нетният размер на постъпленията от емисията в "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД, възлизащи на 7 980 697.80 лв., са използвани за плащане по договор от 08.12.2023 г. със Сиенит инвест АД за покупка на 982 700 броя акции, представляващи 99,49 %, от капитала на ТИЗ инвест АД. Плащането е в размер на 8 010 хил. лв., като останалите необходими средства в размер на 29 302.20 лв. са финансирани със собствени средства на дружеството. През март 2024 г. "Пълдин Холдинг" АД продава 20 % от капитала на дъщерното дружество "ТИЗ Инвест" АД. През юни 2024 г. "Пълдин Холдинг" АД продава 18,89 % от капитала на дъщерното дружество "ТИЗ Инвест" АД. През разглеждания период дъщерното дружество "ТИЗ Инвест" АД конвертира две от издадените облигации в акции и увеличи капитала от 9 877 хил.лв. на 13 766 хил.лв. Дружеството - майка "Пълдин Холдинг" АД записва 127 500 бр. нови акции с номинал 10 лв. Инвестицията е в размер на 1 525 хил.лв. В резултат на описаните операции притежаваният дял от капитала на „ТИЗ Инвест“ АД от „Пълдин Холдинг“ АД се редуцира на 52,68 %.

Корпоративните облигации на "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори – не повече от 149 лица, при условията на непублично (частно) предлагане. Настоящото предлагане се извършва с цел да се осигури възможност за вторична търговия на "Българска фондова борса" АД, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.

Към датата на настоящия проспект, набраните средства са използвани от Дружеството съобразно преценката на неговото ръководство съгласно посочените по-горе цели.

При емитирането на корпоративните облигации на “ПЪЛДИН ХОЛДИНГ” АД бяха и ще бъдат извършени разходи свързани с емитирането, които са посочени по-долу. Очаква се във връзка с процедурата по регистриране на книгата за търговия на регулиран пазар да бъдат направени допълнителни разходи, посочени по-долу:

*Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар*

- Такси ISIN, CFI и FISN – 275 лева
  - Такса регистрация в ЦД – 1 987.20 лева
  - Търговски регистър – 40 лева
  - Такса за КФН – 5 000 лева
  - Възнаграждение на Юг Маркет – 10 800 лв.
  - Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ- 1 200 лв.
- Общо 19 302.20 лв.**

Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 19 302.20 лв. или 2.413 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 8 млн. лв. представляват 0.24%. Нетният размер на постъпленията от емисията в “ПЪЛДИН ХОЛДИНГ” АД възлиза на 7 980 697.80 лв. Емитентът планира да обслужва облигационния заем чрез използване на средства от основната си дейност и реализираните от него печалби. При налична необходимост могат да бъдат продавани притежаваните активи. По този начин успешното обслужване на задълженията на Емитента във връзка с облигационния заем, ще зависи главно от величината на печалбата преди данъци и след това от цените на притежаваните активи.

Емитентът не очаква да има забавяне в погасяването на лихвените и главничните плащания по настоящата облигационна емисия, спрямо предвидения погасителен план. Ръководството очаква доходите от инвестираните в различни активи средства на Дружеството да осигуряват изплащането на задълженията, както и да носят възвръщаемост на акционерите.

## 15. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ

### 15.1. ОПИСАНИЕ НА ВИД И КЛАС

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, необезпечени и неконвертируеми облигации с номинална стойност от 1000 лева всяка. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Облигациите от настоящата емисия са създадени съгласно българското законодателство. Към момента на изготвяне на настоящия документ емисията облигации имат присвоен ISIN код BG2100037246, CFI код: DBVUFR, FISN код: PALDIN-HOLDING AD/VARBD 20270827. С настоящият Проспект за ценните книжа се иска допускане до търговия на 8 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, необезпечени, неконвертируеми облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 8 000 000 лева.

### 15.2. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА

Валутата на емисията е в лева (BGN).

### 15.3. РЕШЕНИЯ, ОТОРИЗАЦИИ И ОДОБРЕНИЯ

На свое заседание, проведено на 23.08.2024 г. Съвета на директорите на Емитента, в съответствие с чл. 31, ал. 2, т. 12 от Устава на дружеството и във връзка с чл. 204, ал. 3 от Търговския закон, взе решение за издаване на облигации с три годишен срок на емисията, плаващ лихвен процент равен на сума от 6-

месечен EURIBOR + надбавка от 2.00 %, но не по-малко от 3.50 % и не повече от 7.00 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Облигациите са обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърлими, необезпечени и неконвертируеми.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО Й НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ № .....-Е/..... г.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И ПОСЛЕДОВАТЕЛНОСТ.

ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО ПОТВЪРЖДЕНИЕ НА КАЧЕСТВОТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

#### **15.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ**

Съгласно Решението на компетентния орган на “ПЪЛДИН ХОЛДИНГ” АД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Емитентът се задължава да предприеме необходимите мерки за регистрацията на емисията за търговия на Българска фондова борса не по-късно от 12 месеца от сключването на облигационния заем.

В периода до регистрацията на емисията на БФБ физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде облигации от настоящата емисия, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника поръчка за покупка, съответно за продажба на облигации. Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в Централния депозитар. Централният депозитар извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата за безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични облигации на приобретателя с придобитите облигации, съответно задължаване на сметката за безналични облигации на прехвърлителя с прехвърлените облигации. Централният депозитар регистрира сделката в 2-дневен срок от сключването ѝ (Ден Т+2), ако са налице необходимите облигации и парични средства и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични облигации, която се води от него.

Централният депозитар издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на облигациите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на облигациите от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник–регистрационен агент относно вписване на прехвърлянето в регистрите на Централния депозитар, съответно във водената от него книга на облигационерите на Дружеството, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на облигациите.

След регистрацията на БФБ Облигациите могат да се прехвърлят свободно, по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН, Правилника за дейността на „Българска фондова борса“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД. ЦД регистрира сделките за прехвърляне на облигации, при наличие на необходимите финансови инструменти и съответно при наличие на дължимите срещу тях парични средства (когато прехвърлянето се извършва с движение на парични средства при спазване на принципа DVP – „доставка срещу плащане“) и актуализира данните в книгата за безналични ценни книжа на Емитента. Прехвърлянето се счита за извършено от момента на регистрацията на сделката в ЦД. Съгласно Правилника на ЦД максималната продължителност на сетълмент цикъла е вторият работен ден след деня на получаване на информацията за сделките от регулирания пазар (ако сделката е сключена на регулиран пазар) или на определена от страните дата (при сделки извън регулиран пазар),

която не може да бъде по-рано от деня на установяване на еднаквост на реквизитите на съобщенията за сделките и по-късно от втория работен ден след този ден. Правата на купувача на облигации се удостоверяват с издаден от ЦД удостоверителен документ или друг документ за регистрация с равностойно правно значение.

Търговията с облигации на дружеството на регулиран пазар ще се извършва чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на Боргата. За да закупят или продадат облигации на Боргата, инвеститорите и акционерите подават съответните нареждания за покупка и продажба до инвестиционния посредник, с който имат сключен договор. При сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник осъществява необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и за извършване на сетълмента, с което ценните книжа се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане, ако установи, че финансовите инструменти – предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента. Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сетълмент по сделката.

Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция финансови инструменти, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен запов. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху финансовите инструменти не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи. Ограниченията по прехвърлянето на зложени финансови инструменти не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната за прехвърляне на зложени финансови инструменти не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на зложния кредитор върху предоставените в залог по Закона за договорите за финансово обезпечение финансови инструменти, в който случай зложният кредитор има право да ги прехвърли. Търгуването на облигациите ще бъде прекратено пет дни преди датата на падеж на настоящата емисия.

## 15.5. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

**Данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на Емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход.**

Всички плащания на главница и лихва от или за сметка на Емитента във връзка с Облигациите ще бъдат извършвани без в тях да се включват, и без да бъдат правени приспадания или отчисления за, каквито и да е било данъци, налози, дължими данъчни суми или държавни такси от каквото и да е характер, наложени, начислени, събрани, удържани или определени от Република България или който и да е неин орган или намиращ се на нейна територия, имащ правомощия, свързани с данъчно облагане, освен в случай, че това удържане или събиране на такива данъци, налози, дължими данъчни суми или държавни такси е изискуемо по закон.

Местни физически лица са физическите лица, без оглед на гражданството, с постоянен адрес в България или които пребивават в България повече от 183 дни през всеки 12 месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Местни юридически лица са юридическите лица и неперсонифицираните дружества, регистрирани в България, както и европейските акционерни дружества (Societas European), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 г. и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 г., чието седалище е в България и които са вписани в български

регистър. Чуждестранни лица (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните определения.

Настоящото изложение има за цел единствено да послужи като общи насоки и не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на облигации. Препоръчително е потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти относно общите данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с облигациите и данъчния режим на придобиването, собствеността и разпореждането с облигации.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на Проспекта и Дружеството не носи отговорност за последващи промени в законодателството и нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от финансови инструменти.

#### **Местни физически лица**

Доходите на облигационерите — местни физически лица от облигации се облагат по реда на Закона за данъка върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ).

Съгласно чл. 13, (1), т. 9 от ЗДДФЛ, доходите на местни физически лица от лихви и отстъпки от български държавни, общински и корпоративни облигации (в това число влизат облигации от настоящата емисия), не подлежат на данъчно облагане. Следователно доходите, получени от облигационери — местни физически лица под формата на лихвени плащания и отстъпки по предлаганата емисия облигации не подлежат на данъчно облагане.

Съгласно чл.12 и чл.33, ал.3 от ЗДДФЛ доходите на местни физически лица от продажба и замяна на финансови активи се облагат по реда на ЗДДФЛ, като в законово определените срокове местното лице е длъжно да декларира тези доходи чрез включване в годишната данъчна декларация.

#### **Местни юридически лица**

Доходите на инвеститорите — местни юридически лица се облагат по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО). Получените лихви от облигации, както доходите от продажбата или замяната на облигации преди Падежа на общо основание се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на корпоративния данък. Определянето на облагаемата печалба въз основа на счетоводния финансов резултат, определянето, декларирането и внасянето на дължимия данък, са уредени в ЗКПО.

#### **Чуждестранни физически лица**

Облагането на доходите на облигационерите—чуждестранни физически лица от лихви и/или от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на облигации от настоящата емисия се регулира от ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 37, ал. 1, т.3, със връзка с §1, т.7 ЗДДФЛ и чл.37, ал.2 и ал.4 ЗДДФЛ лихвите по настоящата емисия облигации, получени от чуждестранни физически лица се облагат с окончателен данък при източника в размер на 10%, освен в случаите, когато в спогодба за избягване на двойното данъчно облагане между Република България и страната на данъчна регистрация на лицето-получател на дохода, или в друг международен акт се съдържат различни разпоредби. Лихвите, начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава членка на Европейския съюз, както и в друга държава-членка на Европейското икономическо пространство, не се облагат с данък.

Съгласно чл. 37 от ЗДДФЛ доходите на облигационерите—чуждестранни физически лица от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на финансови активи се облагат с окончателен данък при източника в размер на 10%, освен в случаите, когато в спогодба за избягване на двойното данъчно облагане между Република България и страната на данъчна регистрация на лицето-получател на дохода, или в друг международен акт се съдържат различни разпоредби. Окончателният данък се удържа от платеца на дохода към момента на начисляването, т.е. от емитента към момента на начисляване на лихвите. Когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е получателят на дохода, има сключена спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби имат приоритет пред българското вътрешно законодателство.

Чуждестранното лице може да се възползва от разпоредбите на СИДДО, като докаже пред данъчната администрация основанията за прилагане на спогодбата по реда и при условията на Раздел III от глава шестнадесета на Данъчно – осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Чуждестранното лице трябва да удостовери пред данъчната администрация, че са налице следните основания за прилагането на СИДДО:

- (1) че е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО;
- (2) че е притежател на дохода от източник в Република България;
- (3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които съответният доход е действително свързан; и
- (4) че са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО. Посочените по предходното изречение обстоятелства се удостоверяват и доказват с декларации, официални документи, включително извлечения от публични регистри. Когато това не е възможно, са допустими и други писмени доказателства.

Искането за прилагане на СИДДО, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските данъчни органи от всяко чуждестранно лице-получател на доходи. В случай че преди датата на дължимо плащане не са налице основанията за прилагане на съответната спогодба, платещт на доходите в случай на лихвено плащане удържа еднократен окончателен данък при източника в размер на 10% и извършва плащането, намалено със сумата на удържания данък. Платещт на доходите е длъжен да внесе дължимия данък в бюджета в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването и да декларира това обстоятелство пред териториалната дирекция при Националната агенция по приходите (НАП), при която се регистриран. Няма пречка впоследствие, при доказване на основанията за прилагане на спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, внесеният данък да бъде възстановен на получателя на дохода - чуждестранно лице при надлежно искане от негова страна, отправено до компетентните органи по приходите.

#### **Чуждестранни юридически лица**

Съгласно чл. 195 от ЗКПО доходите на чуждестранни юридически лица от източник в страната, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с окончателен данък при източника.

Доходите на облигационерите-чуждестранни юридически лица от лихви или доходи от продажба или замяна на облигациите преди Падежа се облагат по реда на ЗКПО с данък при източника в размер на 10%. Окончателният данък се удържа от платеща на дохода към момента на начисляването. Удържаният данък се внася в бюджета от платеща на дохода в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването. В тези случаи е приложим и реда за прилагане на СИДДО описан по-горе.

Когато в спогодба за избягване на двойно данъчно облагане между Р България и страната на данъчна регистрация на лицето – получател на дохода или в друг международен акт, влезли в сила, ратифицирани от Република България и обнародвани в Държавен вестник, се съдържат разпоредби различни от разпоредбите на ЗКПО и ЗДДФЛ, се прилагат разпоредбите на съответната спогодба или договор.

Данъчно-осигурителният процесуален кодекс урежда процедурата за прилагане на спогодбите за избягване на международното двойно данъчно облагане на доходите и имуществото по отношение на чуждестранни лица. Основанията за прилагане на СИДДО са описани в кодекса и са следните:

1. След възникване на данъчно задължение за доход от източник в страната чуждестранното лице удостоверява пред органите по приходите, че:
  - надлежно оформено удостоверение от данъчната администрация по данъчната регистрация на получателя на дохода, потвърждаващо, че получателят на дохода е местно лице на другата държава и подлежи на данъчно облагане там;
  - декларация от получателя на дохода, че не притежава място на стопанска дейност в България, с което полученият доход да е действително свързан;

- декларация от получателя на дохода, че е негов действителен притежател, а не само посредник при получаването.
2. В случай че преди датата на дължимо плащане не са налице основанията за прилагане на съответната спогодба, описани по-горе, платецът на доходите (емитентът в случай на лихвено плащане) удържа еднократен окончателен данък при източника в размер на 10% и извършва плащането, намалено със сумата на удържания данък. Платецът на доходите удържащ данъка е длъжен да внесе дължимия данък в бюджета, както следва:
- В тримесечен срок от началото на месеца, следващ месеца на начисляване на дохода – в случаите, когато притежателят на дохода е местно лице на държава, с която Република България има влязла в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане;
  - В срок до края на месеца, следващ месеца на начисляване на дохода – за останалите случаи.

## 15.6. ИДЕНТИФИКАЦИОННИ ДАННИ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ

“ПЪЛДИН ХОЛДИНГ” АД е дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 115237248, и с LEI код 8945009CFF4PVLJC6P88.

## 15.7. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други обезпечени и необезпечени кредитори.

В производство по несъстоятелност на Емитента, при извършване на разпределение на осребреното имущество вземанията по настоящата емисия облигации се изплащат по реда на чл. 722, ал. 1, т. 8 от Търговския закон, редом с всички останали необезпечени вземания, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност.

## 15.8. ОПИСАНИЕ НА СВЪРЗАНИТЕ С ОБЛИГАЦИИТЕ ПРАВА

Облигациите от настоящата емисия осигуряват еднакво право на вземане срещу Емитента. Облигациите са от един клас и дават еднакви права на облигационерите, както следва:

- право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните облигации;
- право на лихва;
- право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия, като всяка облигация дава право на един глас;
- облигационерите имат право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, ал. 1, т. 10 от ГПК.
- при ликвидация на Емитента облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на дружеството останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл.271 ТЗ/. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.
- Емитентът няма право да взема решение за издаване на нови емисии привилегирани облигации или облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на общите събрания на облигационерите от предходни неизплатени емисии. В противен случай неговото решение би било нищожно.



• Емитентът има право да взема решение за издаване на нови облигации от същия клас, без да е налице съгласие на общото събрание на облигационерите от настоящата емисия.

• При уведомяване от органите за управление на акционерното дружество за: 1. предложение за изменение на предмета на дейност, вида или преобразуване на дружеството; 2. предложение за издаване на нова емисия привилегирани облигации е необходимо да бъде свикано Общо събрание на облигационерите, чието решение се разглежда задължително от Общото събрание на акционерите.

Съгласно чл. 209, ал.1 от ТЗ, облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред Емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия корпоративни облигации формира свое Общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Емитента, групата на облигационерите се представлява от Представител на облигационерите.

Същите имат право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане и право на съвещателен глас при разпореждане с въпросите относно предложения за изменения на предмета на дейност, вида или преобразуването на дружеството.

## 15.9. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА

Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;

Лихвеният процент по облигациите е равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 2.00 %, но не по-малко от 3.50 % и не повече от 7.00 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с 3 (три) работни дни датата на съответното лихвено/главнично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем;

Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. Всички лихвени плащания, дължими за една облигация се извършват в лева. Право да получат лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Съгласно чл. 111, буква „в“ от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) с изтичане на тригодишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други периодични плащания. За главницата се прилага общата петгодишна давност по чл. 110 от ЗЗД. Давността почва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо.

Датите на лихвените плащания са: 27.02.2025, 27.08.2025, 27.02.2026, 27.08.2026, 27.02.2027, 27.08.2027 г.

### Лихвени плащания по облигационната емисия

Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвеният период	Брой дни в годината	Лихвен процент
27.02.2025	184	365	5.408%
27.08.2025	181	365	4.421%
27.02.2026	184	365	6M Euribor + 2.00%, мин. 3.50%, макс. 7.00%

27.08.2026	181	365	6M Euribor + 2.00%, мин. 3.50%, макс. 7.00%
27.02.2027	184	365	6M Euribor + 2.00%, мин. 3.50%, макс. 7.00%
27.08.2027	181	365	6M Euribor + 2.00%, мин. 3.50%, макс. 7.00%

За първият шестмесечен период с падеж 27.02.2025 г. е изчислена лихва в размер от 5.408 % (пет цяло четиристотин и осем процента) проста годишна лихва. Изчислена е съгласно следната методика:

1. Към стойността на 6-месечния EURIBOR към третия работен ден преди датата на издаване на облигацията (22.08.2024 г.), която е в размер на 3.408% прибавяме фиксирания надбавка от 2.00 % и се получава лихва 5.408 % на годишна база;

2. Получената в т. 1 лихвена стойност в размер на 5.408 % е по-висока от минимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 3.50%, и е по-ниска от максимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 7.00%, затова приемаме 5.408% за действаща.

Така получената лихва се фиксира за проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации за първия шестмесечен период (до 27.02.2025 г.), след което модела на изчисление се повтаря отново за следващото лихвено плащане. Към датата на коригирания проспект първото лихвено плащане не е извършено, но емитента планира същото да бъде извършено в кратък срок. Причините за неплащането са от временен характер и не са свързани със затруднения на емитента във връзка с обслужването на облигационния заем.

За вторият шестмесечен период с падеж 27.08.2025 г. е изчислена лихва в размер от 4.421 % (четири цяло четиристотин двадесет и един процента) проста годишна лихва. Изчислена е съгласно следната методика:

1. Към стойността на 6-месечния EURIBOR към третия работен ден преди датата на издаване на облигацията (24.02.2025 г.), която е в размер на 2.421% прибавяме фиксирания надбавка от 2.00 % и се получава лихва 4.421 % на годишна база;

2. Получената в т. 1 лихвена стойност в размер на 4.421 % е по-висока от минимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 3.50%, и е по-ниска от максимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 7.00%, затова приемаме 4.421% за действаща.

#### Примерни стойности на лихвени плащания по облигационната емисия

Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвеният период	Брой дни в годината	Лихвен процент	Лихвено плащане
27.08.2024				
27.02.2025	184	365	5.408%	218 097.97 лв.
27.08.2025	181	365	4.421%	175 386.52 лв.
27.02.2026	184	365	4.421%	178 293.48 лв.
27.08.2026	181	365	4.421%	175 386.52 лв.
27.02.2027	184	365	4.421%	178 293.48 лв.
27.08.2027	181	365	4.421%	175 386.52 лв.

**Забележка:** плащанията са изчислени с стойност на 6-месечен EURIBOR към 24.02.2025 г. в размер на 2.421%.

## 15.10. ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИИТЕ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ГЛАВНИЦА

Матуритетът на облигационния заем е 3 /три/ години (36 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) - 27.08.2027 г. Плащането на главницата е еднократно, на падежа на емисията.

Право да получат главничното плащане имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД 3 (три) работни дни преди датата на главничното плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на главничното плащане по облигационния заем ще се извърши чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Търгуването на облигациите ще бъде прекратено преди датата на падеж на настоящата емисия. Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата на облигационерите, която се води от „Централен Депозитар“ АД.

### Условия и ред за предсрочно погасяване на част или на целия заем по инициатива на емитента (Кол Опция):

Емитентът има право по решение на Съвета на директорите на Дружеството да погаси предсрочно част или цялата главница по облигационния заем при спазване на задълженията, описани по долу:

Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време по искане на емитента след едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване.

### Условия, които емитентът се задължава да спазва:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (по консолидиран счетоводен баланс, сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %;
- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност (съгласно консолидиран отчет за всеобхватния доход), увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на консолидираните разходи за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;
- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви (по консолидиран счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

Неспазването на поети от Емитента финансови съотношения не е основание за предсрочна изискуемост. Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/ съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново общо събрание на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Представителя на облигационерите и в съответствие с направените забележки/ препоръки от облигационерите на общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

В случай, че програмата не бъде повторно одобрена от общото събрание на облигационерите при условията и по реда, посочени в предходния абзац, Представителят на облигационерите има право да свика общо събрание на облигационерите, в дневния ред на което да се съдържа точка и предложение за решение относно това какви последващи действия да се предприемат спрямо Емитента – дали да се дадат нови препоръки и предложения за изготвяне на последваща програма за привеждане на показателите/съотношенията в съответствие с изискванията или да се премине към разглеждане на случаите на неизпълнение съгласно клаузите на договора с Представителя на облигационерите.

В случай, че Емитента изготвя консолидиран финансов отчет, коефициентите посочени по-горе се изчисляват на база на консолидирания финансов отчет. В противен случай коефициентите се изчисляват на база индивидуалния финансов отчет на дружеството.

Емитентът се задължава да спазва трите финансови показатели/съотношения през целия срок на емисията и до окончателното ѝ погасяване. Емитентът има задължение да изготвя и публикува тримесечни финансови отчети – съответно трите финансови показатели/съотношения ще се изчисляват на тримесечна база.

Съгласно данните от неаудитирания консолидиран финансов отчет на Емитента към 31.12.2024 г. стойностите на финансовите показатели, които "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са, както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 62.65% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: консолидирани пасиви 34 448 хил. лв. и консолидирани активи 54 985 хил. лв.;
- Покритие на разходите за лихви: 11.714(при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: консолидирана печалба за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента от 11 260 хил. лв. и консолидирани разходи за лихви за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента 1 051 хил. лв.
- Текуща ликвидност: 1.660 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: консолидирани текущи активи 11 297 лв. и консолидирани текущи пасиви 6 806 лв.

**Условия, при които емитентът е длъжен да изплати предсрочно облигационния заем:**

Емитентът е длъжен да изплати предсрочно облигационния заем, в случай че след решение на Общото събрание на облигационерите за предсрочно изискуемост, Представителят на облигационерите го обяви за предсрочно изискуем.

Условия за обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем са следните:

- срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
- за Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация;

При настъпване на някое от условията за обявяване на емисията облигации за предсрочно изискуема Представителят на облигационерите предприема следните действия:

- 1) Осъществява комуникация с облигационерите относно вземането на решение на Общото събрание на облигационерите за обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема;
- 2) При изразено от поне един облигационер желание за обявяване на Облигационния заем за предсрочно изискуем Представителят свика Общо събрание на облигационерите, което да вземе решение за или против обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема;

Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време и по искане на емитента след едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В

случай на предсрочно погасяване на емисията, емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване.

#### **Параметри, подлежащи на промяна**

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, други параметри на емисията.

#### **Предпоставки и условия за извършване на промени**

Промяна в горепосочените условия (параметри) на настоящата емисия облигации може да се извърши само въз основа на решения на компетентните за това органи, по реда и при условията, посочени по-долу и в съответствие с действащото към момента на приемането им законодателство и при настъпване след датата на сключване на облигационния заем на някое от следните условия, при което може да се направи обоснован извод, че промяната е в интерес на емитента и на облигационерите:

- сериозни краткосрочни ликвидни затруднения на емитента;
- съществено увеличени нетни парични потоци на емитента;
- съществено благоприятно или неблагоприятно несъответствие на очакваната с фактическата макро и микроикономическа среда, касаещо емитента.

Посочените предпоставки не ограничават или изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива, формулирани от поне 10 на сто от всички облигационери или Съвета на директорите на емитента.

За предпоставки за извършване на промени в условията на облигационния заем могат да бъдат счети факти и/или обстоятелства, които са от естество да доведат до съществени затруднения на емитента да обслужва задълженията си по облигационния заем и/или водят до съществена промяна в икономическата среда, в която емитентът упражнява дейността си.

#### **Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение**

Съветът на директорите на емитента има право да иницира промени в условията по емисията, като свика Общо събрание на облигационерите.

Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10 на сто от облигационерите по емисията. Емитентът не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, т. 1 от Търговския закон, нищожно е всяко решение на емитента за:

- промяна в условията, при които са записани издадените облигации;
- издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на Общото събрание на облигационерите от предходни неизплатени емисии.

Облигационерът е страна по договора за облигационен заем, с оглед на което промяна на условията между емитента и облигационерите следва да се договори, като предложението на емитента следва да се обсъди и приеме от Общото събрание на облигационерите.

Следователно промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от Търговския закон и при спазване на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените облигации. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди

падежа на облигационната емисия. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото допускане до търговия на регулиран пазар, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

### 15.11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА

Изчисляването на доходността от лихвата за всеки от шестмесечните периоди става на базата на лихвена конвенция ISMA Реален брой дни в периода/Реален брой дни в годината (act/act, Actual/365L, ISMA-Year). Изчисляването на доходността от лихвата на текущата облигационна емисия за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула:

$$КД = НС * ЛП * РД / РДг,$$

където:

КД – номинален размер на шестмесечния купонен доход от една облигация;

НС – номинална стойност на една облигация;

ЛП – определеният лихвен процент на годишна база;

РД – реален брой дни между датата на последното купонно плащане или първия ден, от който започва да се натрупва лихва до датата на следващото купонно плащане;

РДг – реален брой дни в годината.

В случай, че на датата, на която емитента дължи плащане на лихва или главница по настоящия облигационен заем, емитентът не плати изцяло или частично дължимата сума, то емитентът дължи законната лихва за забава на годишна база върху просрочената сума по облигационния заем (лихва или главница). Лихвата за забава се начислява от датата, на която дължимото плащане не е платено изцяло до датата, на която всички дължими плащания по облигационния заем са изцяло платени на облигационерите. Лихвата за забава се плаща заедно с изплащането на съответните просрочени купонни или главнични плащания.

### 15.12. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ

#### Представител

В съответствие с разпоредбите на Търговския закон в едномесечен срок след крайната дата на записване на облигациите, Съветът на директорите на “ ПЪЛДИН ХОЛДИНГ ” ЕАД е представил в Търговския Регистър за обявяване съобщение за сключения облигационен заем, в което е посочил: размера на заема; датата, от която тече срокът до падежа; датата на падежа – за лихвени и главнично плащане; институцията, обслужваща плащанията по облигационния заем; мястото, датата, часът и дневния ред на първото Общо събрание на облигационерите.

Облигационерите от една емисия образуват група за защита на интересите си пред Дружеството. Групата се представлява от представителя/представителите, избрани от Общото събрание на облигационерите. Представителят/представителите не могат да бъдат повече от трима. Представителят/представителите може/могат да бъде/бъдат освободени от задълженията си по решение на Общото събрание на облигационерите. Представителят/представителите може/могат да извършват действия за защита на интересите на облигационерите съобразно решенията на Общото събрание на облигационерите. Представителят/представителите на облигационерите може/могат да участват в общото събрание на акционерите без право на глас. Той/те може/могат да получават информация при същите условия както акционерите. Когато се вземат решения, засягащи изпълнението на задълженията по облигационния заем, Общото събрание на акционерите изслушва становището на представителя/представителите на облигационерите. Възнаграждението на представителя/представителите на облигационерите се определя от Дружеството-емитент и е за негова

сметка. В случай, че Дружеството-емитент не определи възнаграждение, представителите на облигационерите остават без възнаграждение.

Общото събрание на облигационерите се свиква от представителя/представителите на облигационерите чрез покана, обявена в Търговския регистър най-малко 10 дни преди събранието. Общото събрание може да се свиква и по искане на облигационерите, които представят най-малко 1/10 от съответната емисия облигации, или на ликвидаторите на дружеството, ако е открита процедура по ликвидация. Представителят/представителите на облигационерите са длъжни да свикат Общото събрание на облигационерите при уведомяване от органите за управление на Дружеството-емитент за:

- предложение за изменение на предмета на дейност, вида или преобразуване на Дружеството.
- предложение за издаване на емисия привилегирани облигации.

Общото събрание на акционерите е длъжно да разгледа решението на общото събрание на облигационерите.

#### **Първо общо събрание на облигационерите**

Първото Общо събрание на облигационерите е проведено на 18.09.2024 г. във Пловдив. Общо събрание на Облигационерите може да бъде свикано от Представителя на облигационерите или по писмено искане на Емитента или Облигационери, притежаващи поне 10 процента от емисията. Дневният ред на първото събрание е гласувано едно решение: Общото събрание на облигационерите потвърждава избора на Представител на облигационерите, направен на заседание на Съвета на директорите на 23.08.2024г., а именно ИП „Юг Маркет“ ЕАД, ЕИК 115156159, със седалище и адрес на управление: гр.Пловдив, ул. Колю Фичето № 7а, с което същият се счита за упълномощен да защитава интересите на облигационерите от емисия облигации на „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ ЕАД с ISIN код BG2100037246, въз основа на сключен на 27.08.2024 г. Договор за изпълнение на функцията Представител на облигационерите, който наличен на Интернет страницата на ИП „Юг Маркет“ ЕАД - <https://ugmarket.com>.

Всички решения на Общото събрание на облигационерите се вземат само ако на общото събрание е представена поне половината от пълния размер на облигационния заем. Общото събрание на облигационерите приема всички решения с мнозинство от представените облигации. В устава на Емитента няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на общи събрания на облигационерите и участието на техни представители в Общото събрание на облигационерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл.208 – 214 от Търговския закон.

### **15.13. ДАТА НА ЕМИСИЯТА**

Дата на регистрацията на облигациите в „Централен депозитар“ – 27.08.2024 г. Очаквана дата, на която ще започне търговията с облигациите на БФБ – 20.05.2025 г.

## **16. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО**

### **16.1. УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЕ ПОДЧИНЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО**

Облигациите са предложени на инвеститорите при условията на частно предлагане. С настоящия Проспект се цели допускането им до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти, което да направи разпореждането с тях по-лесно за инвеститорите. Няма гаранция, че инвеститорите ще желаят да продадат притежаваните от тях облигации.

### **16.2. ПЛАН НА РАЗПРОСТРАНЕНИЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ**

Покупките и продажбите на облигации от настоящата емисия могат да се сключват, както на регулиран пазар (след регистрацията им за търговия на Сегмент за облигации на БФБ), така и извън него.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде облигации от Емисията, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника валидна поръчка за покупка, съответно

за продажба на корпоративни облигации. Изискванията към съдържанието на поръчките са регламентирани в Наредба № 38 на КФН. Всеки посредник сам определя образец на подаваните поръчки. Самите поръчки се подават в съответствие с Общите условия на конкретния посредник и правилата за изпълнение на клиентски нареждания.

Юридическо лице подава поръчка за покупка или продажба чрез законния си представител, който представя документ за самоличност и прилага копие от него към поръчката. Към поръчката се прилагат и удостоверение за актуално състояние на обстоятелствата по партидата на юридическото лице, ако то не е регистрирано в Търговския регистър или в Регистър БУЛСТАТ към Агенция по вписванията. Приложенията следва да бъдат заверени от законния представител на юридическото лице.

Физическо лице подава поръчката лично, при което представя документ за самоличност и прилага копие от него. Поръчката може да бъде подадена и от пълномощник, овластен с изрично нотариално заверено пълномощно. Пълномощникът следва да представи пълномощното и документите, посочени по-горе като приложения към поръчката. Оттегляне на поръчката за покупка на ценните книжа може да бъде извършено в писмена форма от страна на инвеститора, при положение, че до съответния момент няма сключена сделка, предмет на предварително подадената поръчка за закупуване на ценните книжа и в съответствие с Правилника на БФБ.

Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Борсата, както и инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в ЦД. ЦД извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата на безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични корпоративни облигации на приобретателя с придобитите корпоративни облигации, съответно задължаване на сметката за безналични корпоративни облигации на прехвърлителя с прехвърлените корпоративни облигации.

Съгласно действащите към датата на настоящия документ правила, Централен депозитар регистрира сделката до 2 дни от сключването ѝ (Т+2), ако са налице необходимите корпоративни облигации и парични средства (при доставка срещу плащане) и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични облигации на Емитента, която се води от него. ЦД издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на корпоративни облигациите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на облигации от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник като регистрационен агент, относно вписване на прехвърлянето в регистрите на ЦД, съответно във водената от него книга на облигационерите на Дружеството, включително и за издаване на нов удостоверение за документ за регистрация в полза на приобретателя на корпоративните облигации.

### 16.3. ЦЕНА

Цената, на която Емитентът ще предложи облигациите за търговия при стартиране на търговията на регулиран пазар ще бъде номиналната стойност на една облигация, която е в размер на 1 000 лева. Цената за покупко-продажба за целия период на търговия на регулиран пазар след това ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на ценната книга.

При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

### 16.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ

Настоящото допускане до търговия се реализира само на територията на Република България. Нито упълномощения инвестиционен посредник, нито други субекти, са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти, съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия”.



## **16.5. ИМЕ И АДРЕС НА ДЕПОЗИТАРИТЕ**

Облигациите от настоящата емисия за поименни и безналични. Облигациите са свободно прехвърляеми. Книгата на облигационерите на “ПЪЛДИН ХОЛДИНГ” АД се води от „Централен депозитар“ АД. Адресът на „Централен депозитар“ АД е: София 1000, ул. „Три уши“ №6, ет. 4. Интернет страница: <http://www.csd-bg.bg/>

## **17. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО**

### **17.1. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ОБЛИГАЦИИТЕ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ**

Емисията облигации се предлага за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти. Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към всеки инвестиционен посредник, член на БФБ за осъществяване на сделка с предлаганите корпоративни облигации.

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти в Република България.

След потвърждаване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия облигации ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на Основния пазар на БФБ.

Емисията облигации не е обект на заявление за допускане до търговия с оглед на нейното разпространение на пазари за растеж на МСП или на МСТ.

### **17.2. ВСИЧКИ РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ, ПАЗАРИ НА ТРЕТИ ДЪРЖАВИ ИЛИ ПАЗАРИ ЗА РАСТЕЖ, НА КОИТО ВЕЧЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС**

Към датата на издаване на Проспекта на „Българска Фондова Борса“ АД не се извършва търговия на регулиран пазар с ценни книжа на Емитента от същия клас. Към датата на издаване на Проспекта не се извършва търговия на на регулирани пазари, МСТ, на пазари на трети държави или пазари за растеж на МСП с ценни книжа на Емитента от същия клас.

Емитентът не планира с настоящата емисия да се извършва търговия на други регулирани пазари, на МСТ, на пазари на трети държави или пазари за растеж на МСП.

### **17.3. ЕМИСИОННА ЦЕНА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Облигациите от настоящата емисия бяха предложени на инвеститорите по емисионна цена равна на тяхната номинална стойност от 1 000 лева за една облигация.

### **17.4. ИМЕ И АДРЕС НА ЛИЦА, ПОЕЛИ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО ПОСРЕДНИЦИ ПРИ ТЪРГУВАНЕ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР, КАТО ПРЕДОСТАВЯТ ЛИКВИДНОСТ**

Дружеството не е ангажирало инвестиционни посредници, които да поемат задължение да бъдат посредници и да осигуряват ликвидност на вторичен пазар на емисията чрез котировки „купува“ и „продава“.

## 18. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### 18.1. КОНСУЛТАНТИ

Инвестиционен посредник, избран да допускането до търговия на емисия облигации е „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД, ЕИК 115156159, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. Колю Фичето № 7А.

Настоящият Документ е изготвен от името на Емитента. Лицата, отговорни за изготвянето на Документа, са посочени в т. 2. *ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН*.

### 18.2. ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ

Годишните финансови отчети на Емитента за 2022 г. и 2023 г. са одитирани от лицата, посочени в т. 3. *ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ* на настоящия Проспект. Проспектът не съдържа друга одитирана информация.

### 18.3. КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ЕМИТЕНТА

До датата на този Проспект не е присвояван кредитен рейтинг на Емисията и на Емитента. Емитентът не предвижда присвояване на кредитен рейтинг след допускането до търговия на Емисията.

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

## ИЗГОТВИЛИ ПРОСПЕКТА

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО  
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА  
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Теодора Георгиева Якимова-Дренска

Изпълнителен директор и представляващ на

ИП „Юг Маркет“ ЕАД

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО  
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА  
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Любомир Йорданов Ламбрев

Инвестиционен консултант

## ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаният:

Емил Тодоров Янков – в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ “ПЪЛДИН ХОЛДИНГ” АД

Декларирам, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава Шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

За “ПЪЛДИН ХОЛДИНГ” АД:

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ  
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)  
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ  
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Емил Тодоров Янков,

Изпълнителен директор

на “ПЪЛДИН ХОЛДИНГ” АД

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

## ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК

Долуподписаните:

Емил Тодоров Янков – Изпълнителен директор на “ПЪЛДИН ХОЛДИНГ” АД;

Стоян Иванов Бъчваров - Член на Съвета на директорите на “ПЪЛДИН ХОЛДИНГ” АД;

Христофис Христодулу - Член на Съвета на директорите на “ПЪЛДИН ХОЛДИНГ” АД;

Силвия Ивайлова Йорданова, в качеството си на изпълнителен директор на „Прайм Бизнес Консултинг“ АД - Съставител на консолидирания годишен финансов отчет на Емитента за 2023 г., както и междинния консолидиран финансов отчет на дружеството към 31.12.2024 г.

Декларираме, че доколкото ни е известно, съдържащата се в Проспекта информация е пълна и вярна.

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ  
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)  
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ  
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Емил Тодоров Янков

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ  
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)  
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ  
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Христофис Христодулу

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ  
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)  
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ  
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Стоян Иванов Бъчваров

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ  
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)  
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ  
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Силвия Ивайлова Йорданова

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

## ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК

## Долуподписаната:

**Диана Иванова Неделчева-Петрова** в качеството си на съставител на индивидуалните /неконсолидирани/ годишни финансови отчети на Емитента Пълдин холдинг АД, с ЕИК 115237248 за 2022 г. и 2023 г.

Декларирам, че доколкото ми е известно, съдържащата се в Проспекта информация, представена на база посочените изготвени от мен финансови отчети, е пълна, вярна и не е заблуждаваща.

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ  
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)  
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ  
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Диана Иванова Неделчева-Петрова



**Декларация**  
**по чл. 89д, ал. 6 във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК**

Долуподписаната Маргарита Георгиева Тошкина, в качеството ми на регистриран одитор, рег.№ 0260 в публичния регистър на ИДЕС, отговорна за одита на индивидуалния годишен финансов отчет към 31.12.2022 г. и консолидирания годишен финансов отчет към 31.12.2023 г. на "Пълдин Холдинг" АД, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, район Централен, бул. „Марица“ № 154, ЕИК 115237248.

**ДЕКЛАРИРАМ, че:**

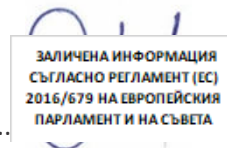
- отговарям солидарно с лицата по чл. 89д, ал. 3 изречение първо от ЗППЦК за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в одитираният от мен индивидуалния годишен финансов отчет към 31.12.2022г. и консолидирания годишен финансов отчет към 31.12.2023 г. ;

Когато в проспекта е включена информация от одитирани финансови отчети, регистрираният одитор отговаря за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Декларирам, че доколкото ми е известно, съдържащата се в Проспекта информация е пълна и вярна.

Дата: 19.03.2025 г.

Декларатор:....



/Маргарита Тошкина/