

# 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, ОБЕЗПЕЧЕНИ, НЕКОНВЕРТИРУЕМИ ОБЛИГАЦИИ
----------------------------------	--

Брой на листваните ценни книжа:	10 200
---------------------------------	--------

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

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. Лицето, гарантиращо ценните книжа, отговаря солидарно с лицата по първото изречение за вреди, 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.

16 Януари 2026 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	Теодора Поповска-Смиленова Брокер на ценни книжа и член на СД

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>10</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 .....	28
2.3. ДОКЛАДИ, ИЗЯВЛЕНИЯ И ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА.....	29
2.4. КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН, ОДОБРИЛ ПРОСПЕКТА.....	29
<b>3. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ .....</b>	<b>29</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>32</b>
<b>7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ.....</b>	<b>34</b>
7.1. ПРОМЯНА В ПЕРСПЕКТИВИТЕ И ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ .....	34
7.2. ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ И КОЛЕБАНИЯ .....	34
<b>8. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА .....</b>	<b>35</b>
<b>9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ .....</b>	<b>35</b>
9.1. УПРАВЛЕНСКИ ОРГАНИ .....	35
9.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ .....	37
<b>10. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ .....</b>	<b>37</b>
10.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС .....	37
10.2. Лица, които пряко или косвено притежават или упражняват контрол върху Емитента .....	38
10.3 Договорености за промяна в контрола на Емитента.....	38
<b>11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА.....</b>	<b>38</b>

11.1. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ.....	38
11.2. ОДИТИРАНЕ НА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ .....	46
11.3. Правни и АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА .....	46
11.4. Промяна във финансовото състояние .....	47
11.5. НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ.....	47
<b>12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ .....</b>	<b>47</b>
<b>13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ.....</b>	<b>47</b>
<b>14. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>48</b>
14.1. ИНТЕРЕС НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ПРЕДЛАГАНЕТО .....	48
14.2. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА .....	48
<b>15. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ .....</b>	<b>49</b>
15.1. ОПИСАНИЕ НА ВИД И КЛАС.....	49
15.2. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА.....	49
15.3. РЕШЕНИЯ, ОТОРИЗАЦИИ И ОДОБРЕНИЯ .....	49
15.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ .....	50
15.5. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ .....	51
15.6. ИДЕНТИФИКАЦИОННИ ДАННИ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ .....	54
15.7. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ .....	54
15.8. ОПИСАНИЕ НА СВЪРЗАНИТЕ С ОБЛИГАЦИИТЕ ПРАВА .....	54
15.9. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА .....	55
15.10. ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИИТЕ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ГЛАВНИЦА .....	56
15.11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА.....	60
15.12. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ .....	60
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.....	64
<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>65</b>
18.1. КОНСУЛТАНТИ .....	65
18.2. ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ .....	66
18.3. КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ЕМИТЕНТА.....	66
<b>19. ГАРАНЦИИ.....</b>	<b>66</b>
19.1. СЪЩНОСТ НА ГАРАНЦИЯТА.....	66
19.2. ОБХВАТ НА ГАРАНЦИЯТА .....	66
19.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГАРАНТИРАЩОТО ЛИЦЕ .....	67
19.4. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ .....	83
19.5. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ .....	83
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 .....</b>	<b>84</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 .....</b>	<b>85</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 .....</b>	<b>86</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 BG2100033252, CFI код: DBVUFR, FISN код: PALDIN-HOLDING AD/VARBD 20231009.

**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 № ...../..... 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 разностите 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 не притежава дъщерни дружества и не е част от икономическа група.

“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 %
GLOBAL CAPITAL SECURITIES AND FINANCIAL SERVICES LIMITED	21 358	7.89 %

Източник: Данни от ЦД към 06.01.2026 г.

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; Евелина Костова Николова – член на Съвета на директорите;

#### Информация за законово определените одитори на Емитента

Консолидираният годишен финансов отчет на Емитента за 2024 г. е одитиран от Захари Иванов Попчев, Регистриран одитор с диплома №0702 от регистъра при ИДЕС, адрес за кореспонденция гр. София, ж.к. Люлин, бл. 506, вх. А, ет. 4, ап. 11.

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

Отчет за доходите (хил. лв.)	30.09.2025	30.09.2024	2024	2023
Печалба преди данъци	568	478	11 172	69
Общ всеобхватен доход	568	478	11 172	45
Счетоводен баланс (хил. лв.)	30.09.2025	30.09.2024	2024	2023
Общо активи	13 255	11 348	54 968	22 471
Собствен капитал	3 019	2 452	20 449	2 337
Нетни финансови задължения (дългосрочен дълг плюс краткосрочен дълг минус пари и парични еквиваленти)	10236	8894	34245	20 030
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/ текущи пасиви)	2.72	4.13	1.64	1.30
Коефициент на задлъжнялост (общо пасиви/ акционерен капитал)	3.39	3.63	1.69	8.62
Коефициент на лихвено покритие (оперативна печалба/ разход за лихви)	1.05	9.40	9.71	0.97
Отчет за паричните потоци (хил. лв.)	30.09.2025	30.09.2024	2024	2023
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(2 116)	(90)	6 102	36
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	1 089	(9 367)	(30 430)	(4 228)
Нетни парични потоци от финансова дейност	1 025	9 372	24 498	3 472

\* Към 30.09.2025 г. Пълдин Холдинг АД не притежава дъщерни дружества и не е част от икономическа група, поради което дружеството вече не изготвя консолидиран финансов отчет. Финансовите данни към 30.09.2025 г. са представени на база неконсолидиран отчет.

## Б.3 Кой 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; 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 с 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, обезпечени 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 BG2100033252, CFI код: DBVUFR, FISN код: PALDIN-HOLDING AD/VARBD 20231009.

Облигациите от настоящата емисия са емитирани в евро. Номиналната стойност на една облигация е 1000 евро. Общата номинална стойност на емисията е 10 200 000 евро. Броят на облигациите е 10 200. Срокът на емисията изтича 36 месеца след сключването на облигационния заем.

Дата, от която тече срокът на падежа: 09.10.2025 г. (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 вноса на стойност 10 200 000 (десет милиона и двеста хиляди) евро 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 6 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 заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи. Ограниченията по прехвърлянето на заложен финансов инструмент не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната за прехвърляне на заложен финансов инструмент не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на заложния кредитор върху предоставените в залог по Закона за договорите за финансово обезпечение финансови инструменти, в който случай заложникът 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 плащанията по облигационната емисия

Съгласно предложението за записване на облигации, заемът е определен за срок от 3 години (36 месеца), считано от датата на сключване на заема (09.10.2025 г.) и еднократно изплащане на главницата на датата на падежа. Лихвеният процент по облигациите е плаващ, равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 2.00 %, но общо не по-малко от 3.50% и не повече от 7.00% годишно при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Датите на лихвените плащания са, както следва: 09.04.2026 г., 09.10.2026 г., 09.04.2027 г., 09.10.2027 г., 09.04.2028 г., 09.10.2028 г. Дати на главничните плащания: 09.10.2028 г.

### 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 Бора“ 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?

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 10 200 000 евро, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД е сключил със „Застрахователно дружество Евроинс“ АД (ЗД ЕВРОИНС АД) и ще поддържа застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като застраховани по смисъла на Кодекса за застраховането.

Застраховката покрива риска от неплащане от страна на застрахователя „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД в полза на всеки облигационер на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, вкл. в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емисията. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на застрахователя, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията.

„Застрахователно дружество Евроинс“ АД е вписано в Търговския регистър с ЕИК 121265113. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1592, бул. „Христофор Колумб“ № 43. Електронна страница на Гаранта: [www.euroins.bg](http://www.euroins.bg). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) - LEI code на „ЗД Евроинс“ АД е 747800G0B61WF68GDU20. Телефони за контакт: +359 2 965 15 25.

„Застрахователно дружество Евроинс“ АД е една от първите застрахователни компании в България, получила лиценз за общо застраховане по Закона за застраховането (обн., ДВ., бр.86 от 11.10.1996 г.) – Разрешение за извършване на застрахователна дейност по Протокол № 8 от 15.06.1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане при Министерски съвет на Република България. В съответствие с Кодекса за застраховането (КЗ), „ЗД Евроинс“ АД може да извършва активно презастраховане по всички видове застраховки, за които Дружеството има издаден лиценз. Лицензът на „ЗД Евроинс“ АД е допълван няколко пъти, последователно с Решение по Протокол № 62 от 09.11.1998 г. на НСЗ, Решение № В-8 от 27.12.1999 г. на Дирекцията за застрахователен надзор, Решение № В-26 на ДЗН от 01.02.2001 г., Разрешение № 398-ОЗ/29.09.2003 г. и Решения №№ 859-ОЗ от 27.09.2006 г. и 1090-ОЗ/08.11.2006 г. на Комисията за финансов надзор (КФН). „ЗД Евроинс“ АД е една от основните застрахователни компании в сферата на общото застраховане в страната, като освен в Република България, Дружеството оперира в съответствие с европейското законодателство по линия на свобода на предоставяне на услуги, право на свобода на установяване и по силата на временен разрешителен режим в следните държави: Италия, Гърция, Испания, Полша, Нидерландия, Германия и Великобритания. Към настоящия момент портфейлът на „ЗД Евроинс“ АД обхваща над шейсет броя застрахователни продукта, като са покрити всички видове застраховки разрешени на общозастрахователните дружества, в съответствие с приложение № 1, раздел II към КЗ.

Дружеството извършва следните видове застраховки по общо застраховане: застраховка Злополука; застраховка Заболяване; застраховка Сухопътни превозни средства без релсови превозни средства; застраховка Релсови превозни средства; застраховка Летателни апарати; застраховка Плавателни съдове (морски, речни и по езера и канали); застраховка Товари по време на превоз; застраховка Пожар и природни бедствия; застраховка Щети на имущество; застраховка Гражданска отговорност, свързана с притежаването и използването на моторни превозни средства; застраховка Гражданска отговорност, свързана с притежаването и използването на летателни апарати; застраховка Гражданска отговорност, свързана с притежаването и използването на плавателни съдове; застраховка Обща гражданска отговорност; застраховка Кредити; застраховка Гаранции; застраховка Разни финансови загуби; застраховка Помощ при пътуване; застраховка на Правни разноски (правна защита) като допълнително покритие на застраховки на други материални интереси.

Основна финансова информация за лицето, гарантиращо ценните книжа

Предоставената финансова информация е на база одитирания годишен финансов отчет за 2024 г. и междинния неодитиран отчет към 30.09.2025 г. на „ЗД Евроинс“ АД, 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 (МСФО, приети от ЕС).

#### Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

Показател/Период в хил. лв.	неодитирани данни		одитирани данни	
	30.09.2025 г.	30.09.2024 г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Застрахователни приходи	351 545	325 612	414 303	383 336
Разходи по застрахователни услуги	-344 851	-312 640	-405 857	-38 182
Нетен резултат от застрахователни услуги	-22 295	-12 988	-24 787	24 481
Печалба преди данъци	1 449	7 356	5 554	10 948
Приходи/ (разходи) от данъци върху дохода			22	-1 032
Финансов резултат след данъци	1 449	7 356	5 576	9 916

#### Отчет за финансовото състояние

Показател/Период в хил. лв.	неодитирани данни	одитирани данни	
	30.09.2025 г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>693 864</b>	<b>602 808</b>	<b>539 418</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>481 197</b>	<b>456 590</b>	<b>468 776</b>
Текущ финансов резултат	1 449	5 576	9 916
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>212 667</b>	<b>146 218</b>	<b>70 642</b>

#### Отчет за паричните потоци

Показател/Период в хил. лв.	неодитирани данни		одитирани данни	
	30.09.2025 г.	30.09.2024 г.	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.
Нетни парични потоци от оперативна дейност	19 246	-18 566	-12 410	5 199
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-85 960	2 335	-49 882	-18 890
Нетни парични потоци от финансова дейност	66 612	16 104	65 020	10 350
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>-102</b>	<b>-127</b>	<b>2 728</b>	<b>-3 341</b>
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	7 635	6 158	6 158	10 338
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>7 533</b>	<b>6 031</b>	<b>7 635</b>	<b>6 158</b>

Основни рискове за лицето, гарантиращо ценните книжа:

Най-значими за застрахователното дружество са следните рискове: Бизнес риск, свързан с настъпването на големи претенции.

## 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 – 20.04.2026 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 книжата 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 – 2 023.20 лева
- Търговски регистър – 40 лева
- Такса за КФН – 16 605.65 лева
- Възнаграждение на Юг Маркет – 12 000 лв.
- Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ- 1 200 лв.

**Общо 32 143.85 лв./16 434.89 евро**

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 **32 143.85 лв./16 434.89 евро** или 3.15 лв./1.61 евро на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 10 200 000 евро. представляват 0.16%. Нетният размер на постъпленията от емисията в "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД възлиза на 19 917 322.15 лв./ 10 183 565.11 евро. 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 6 (шест) месеца след датата на издаването ѝ.

Подписката за пласиране на облигациите от настоящата емисия приключва успешно. Дружеството успява да пласира 10 200 облигации от първоначално предложените 10 200 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 падежиранли задължения и реструктуриране на текущи задължения на дружеството и на неговата група;
- ☐ Покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

Набраните средства в нетен размер на 10 183 565.11 евро са използвани от Дружеството съгласно посочените по-горе цели на облигационния заем, а именно:

266 000 евро са използвани за предоставяне на заем на „Туристинвест“ АД. Заемът е сключен на 10.10.2025 г. с максимален размер до 1 000 000 лв., с фиксиран годишен лихвен процент в размер на 6% и със срок на погасяване до 10.10.2026 г. По заема не е учредено обезпечение и не са подписвани анекси.

9 822 823.41 евро са използвани за покупка на финансови инструменти, от които 122 823.41 евро – за придобиване на акции и 9 700 000 евро – за покупка на облигации.

60 600 евро са използвани за частично погасяване на заем към „ТИЗ Инвест“ АД. Заемът е сключен на 06.08.2025 г. с максимален размер до 3 000 000 лв., фиксиран годишен лихвен процент в размер на 6% и срок за погасяване до 06.08.2026 г. По заема не е учредено обезпечение и не са сключвани анекси.

38 270.07 евро са използвани за покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

\*Разликата между нетният размер на постъпленията от емисията- 19 917 322.15 лв./ 10 183 565.11 евро и изразходваните средства 19 925 396.54 лева/ 10 187 693.48 евро в размер на 8 074.39 лв./4 128.37 евро е покрита със собствени средства на Емитента.

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 ръководството 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 Емитента.

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 Емитента 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 е изготвена към 26 юни 2025 г. и се основава на допускания за развитието на международната конюнктура и за динамиката на цените на

основни стокови групи на международните пазари към 6 юни 2025 г. растежът на външното търсене ще остане нисък в исторически план, като се очаква да възлезе на 2.0% през 2025 г., 2.5% през 2026 г. и 3.1% през 2027 г. Очакванията на пазарните участници и заложените технически допускания предполагат цените в евро на енергийните суровини на международните пазари през 2025 г. и 2026 г. да се понижат главно по отношение на петрола, след което да се стабилизируют през 2027 г., докато за цените в евро на неенергийните суровини се очаква слабо нарастване през целия прогнозен хоризонт, водено най-вече от повишаването на цените на някои групи хранителни продукти и селскостопански суровини. В резултат на тези процеси се очаква претеглените по значимост за международната търговия на България цени на суровините в евро да се понижат с около 0.4% през 2025 г., да нараснат с около 0.5% през 2026 г. и растежът им да се ускори до приблизително 3.0% през 2027 г.

През периода 2025–2027 г. очакваме растежът на реалния БВП в България да остане близо до този от 2024 г., като прогнозираме той да възлезе на 2.9% през 2025 г., след което да се забави слабо до 2.7% през 2026 г. и 2027 г. Основен принос за нарастването на БВП през прогнозния хоризонт ще има запазването на силен растеж на частното потребление, обусловено главно от прогнозираното увеличение на реалния разполагаем доход на домакинствата и на заетостта. В същото време нетният износ ще има предимно отрицателен принос. Допусканията за слаб растеж на външното търсене на български стоки и услуги в комбинация с ремонтните дейности в ключови предприятия в промишлеността в България в началото на 2025 г. са фактори за по-слабо представяне на износа спрямо вноса през по-голямата част от прогнозния хоризонт. През 2025 г. и 2027 г. динамиката на публичните инвестиции и на вноса на стоки е повлияна от придобиването на нова военна техника, като нейният ефект върху БВП ще е неутрален.

Вследствие на предстоящото присъединяване на България към еврозоната от 1 януари 2026 г. прогнозиран годишният растеж на депозитите да се ускори през втората половина на 2025 г., главно в резултат на предвижданото по-интензивно депозитиране на свободни парични наличности в банковата система с цел последващо превалутиране в евро. Същевременно се очаква присъединяването на България към еврозоната да се отрази в засилване на трансмисията от паричната политика на Европейската централна банка (ЕЦБ) към монетарните условия в страната. Годишният растеж на кредита на неправителствения сектор се прогнозира да следва тенденция към забавяне, но да остане сравнително висок през периода 2025–2027 г.

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се очаква да се ускори до 3.8% в края на 2025 г. (спрямо 2.1% в края на 2024 г.), а средногодишната инфлация да възлезе на 3.6% през 2025 г. (при 2.6% през 2024 г.). Основните проинфлационни фактори за България през 2025 г. са свързани с вътрешна за страната динамика, като нарастването на разходите за труд и високият растеж на частното потребление, което позволява пълно пренасяне на повишените производствени разходи към крайните потребители, както и повишаването на административно определяните цени на някои стоки и услуги и тютюневите изделия. В същото време външната среда ще ограничава общата инфлация в резултат на заложеното в допусканията понижение на цените на енергийните продукти на международните пазари. В края на 2026 г. се прогнозира инфлацията да остане на нивото от края на 2025 г. (3.7% средно за годината), като запазването на висок темп на нарастване на цените при базисните компоненти ще има основен принос за растежа на потребителските цени. За 2027 г. се прогнозира инфлацията в края на годината, както и средногодишната инфлация, да се забавят до съответно 3.0% и 3.3%, отразявайки по-умереното нарастване на цените на услугите в съответствие с очакваната динамика при разходите за труд на единица продукция. .

#### **Риск от възможни негативни ефекти във връзка с влизане в Еврозоната**

Присъединяването към Еврозоната може да доведе до макроикономически и регулаторни промени, включително инфлационен натиск, промени в лихвените нива и адаптация на данъчната и нормативна рамка. Тези фактори биха могли временно да засегнат финансовата стабилност и бизнес средата, което може да окаже неблагоприятно влияние върху възвръщаемостта на инвестициите.

#### **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.

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 към настоящия момент е стабилизирана. На 27 октомври 2024 г. бяха проведени седми парламентарни избори в рамките на едва 3 години. Това отдалечи страната ни от присъединяване към Еврозоната. 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“. Това внесе стабилност в страната. През месец юни бяха публикувани положителните конвергентни доклади, потвърждаващи готовността на България за членство в Еврозоната. На 8 юли 2025г. беше официално одобрено присъединяването на страната, което ще се осъществи от 1 януари 2026 г.

През месец декември 2023 г. Народното събрание прие Закон за държавния бюджет на Р България за 2024 г. През периода 2024г.-2025 г. данъчната политика беше и 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., а от началото на 2025г. вече е 1077лв. 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 от 01.04.25г. За 2026г. все още няма приет Закон за държавния бюджет. След изтегляне на внесения законопроект към настоящия момент продължават разговорите във връзка с преработването и внасянето му в Народното събрание.

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 България е една от страните/на второ място/ с най-ниско съотношение на държавен (консолидиран) дълг спрямо БВП по тримесечия през 2024 г., а именно 23.8%

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%. Липсата на стабилна дългосрочна икономическа политика създава несигурност при очакванията за формиране на данъчното законодателство, което влияе на Дейността на Емитента.

#### **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 бяха засилени преговорите за постигане на мир и прекратяване на войната-Европейският съюз и други държави/напр.Турция/ също се включиха в този процес. Преди около месец беше изготвен проект на мирно споразумение,по който се преговаря в момента. Засега обаче не се очертава в скоро време подписването му. 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 2024 г. конфликта се разраства, като обхваща и Ливан. В началото на декември 2024 г. беше свален режимът на Башар Асад в Сирия. Сега голямата неизвестна е какво следва за разкъсваната от гражданска война държава. Развитието до голяма степен ще зависи от това доколко бунтовниците са в състояние да упражняват ефективен контрол над институциите.

На 13.06.2025г. Израел нанесе удари върху обекти на Иран. От страна на Иран имаше ответни удари. САЩ също се намесиха в конфликта. Впоследствие се достигна до временно примирие. На 16.07.25г. Израел нанесе въздушни удари и върху столицата на Сирия-гр. Дамаск.

След намеса на президента на САЩ Доналд Тръмп беше постигнато частично примирие, но периодично се наблюдава ескалация на напрежение. Като цяло ситуацията в близкия Изток продължава да бъде напрегната.

#### **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 третото тримесечие на 2025 година представяме всички коефициенти изследващи безработицата сравнени със същия период на 2024 г.

**Коефициентът на безработица** е 3.4%, или с 0.2 процентни пункта по-нисък в сравнение с третото тримесечие на 2024 година.

**Коефициентът на заетост за населението на възраст 15 - 64 навършени години** намалява с 0.3 процентни пункта в сравнение със същото тримесечие на 2024 г. и достига 71.4%.

**Коефициентът на икономическа активност** за населението на възраст 15 - 64 навършени години е 73.9%, като в сравнение с третото тримесечие на 2024 г. намалява с 0.5 процентни пункта.

**Безработните лица** през третото тримесечие на 2025 г. са 104.5 хил., от които 59.5 хил. (57.0%) са мъже и 45.0 хил. (43.0%) - жени. **Коефициентът на безработица** е 3.4%, съответно 3.7% при мъжете и 3.1% при жените.

От всички безработни 19.4% са с висше образование, 56.4% - със средно, и 24.2% - с основно или по-ниско образование. Коефициентите на безработица по степени на образование са съответно 1.7% за висше образование, 3.7% за средно образование и 9.6% за основно и по-ниско образование.

Общият брой на **заетите лица** през третото тримесечие на 2025 г. е 2 956.0 хил., от които 1 563.0 хил. мъже и 1 392.9 хил. жени. Относителният дял на заетите от населението на възраст 15 и повече навършени години е 53.6%, като при мъжете този дял е 59.7%, а при жените - 48.1%.

В сектора на услугите работят 2 027.5 хил. души, или 68.6% от заетите лица, в индустрията - 786.7 хил. (26.6%), а в селското, горското и рибното стопанство - 141.8 хиляди (4.8%).

По статус в заетостта заетите се разпределят по следния начин: 5.9% (173.2 хил.) са работодатели, 7.3% (214.8 хил.) - самостоятелно заети без наети, 86.6% (2 558.8 хил.) - наети, и 0.3% (9.2 хил.) - неплатени семейни работници. От общия брой на наетите 1 886.3 хил. (73.7%) работят в частния сектор, а 672.5 хил. (26.3%) - в общественя. С временна работа (за определен период от време) са 86.7 хил., или 3.4% от наетите лица.

През третото тримесечие на 2025 г. заетостта в отделните възрастови групи е следната:

**Заетите лица на възраст 15 - 64 навършени години** са 2 825.6 хил. (1 494.5 хил. мъже и 1 331.1 хил. жени), а коефициентът на заетост е 71.4% (74.6% за мъжете и 68.1% за жените).

**Коефициентът на заетост за населението на възраст 15 - 29 навършени години** е 34.4% (38.2% за мъжете и 30.4% за жените).

**Коефициентът на заетост за населението на възраст 20 - 64 навършени години** е 77.5%, съответно 81.0% за мъжете и 73.9% за жените. В сравнение с третото тримесечие на 2024 г. коефициентът на заетост (20 - 64 навършени години) намалява с 0.1 процентни пункта.



**Заетите лица на възраст 55 - 64 навършени години** са 650.0 хил., или 71.9% от населението в същата възрастова група (76.1% от мъжете и 67.9% от жените). В сравнение с третото тримесечие на 2024 г. коефициентът на заетост за възрастовата група 55 - 64 навършени години се увеличава с 1.8 процентни пункта.

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
Scope Ratings	A-	стабилна	11 юли 2025	повишен
S&P Global Ratings	BBB+	стабилна	10 юли 2025	повишен
Fitch Ratings	BBB+	стабилна	10 юли 2025	повишен
Moody's Investors Service	Baa1	стабилна	24 януари 2025	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. Присъединяването на България към еврозоната и приемането на еврото като официална валута на България от началото на 2026 г. ще премахне изцяло валутния риск по отношение на еврото. Емитентът ще контролира този вид риск, като си осигурява входящи парични потоци, деноминирани в евро, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също ще са евро. Считаме, че риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк и др.) на международните финансови пазари, 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 Dec 1, 2020 To Nov 28, 2025



**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.

**Инфлационен 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.

Инфлацията в страната ни продължава да се забавя. Забавянето на инфлационните процеси в страната се дължи в най-голяма степен на тенденцията на намаление на международните цени на суровините, както и на базов ефект от ускореното поскъпване през предходната година.

**ИНФЛАЦИЯ И ИНДЕКСИ НА ПОТРЕБИТЕЛСКИТЕ ЦЕНИ ЗА НОЕМВРИ 2025 ГОДИНА**

Месечната инфлация е 0.5%, а годишната инфлация е 5.2%. Инфлацията е измерена чрез ИПЦ, като месечната инфлация се отнася за ноември 2025 г. спрямо предходния месец, а годишната инфлация е за ноември 2025 г. спрямо същия месец на предходната година. Месечна инфлация

През ноември 2025 г. цените на стоките и услугите са увеличени в следните потребителски групи:

- „Развлечения и култура“ - увеличение с 3.7%;
- „Транспорт“ - увеличение с 1.3%;
- „Ресторанти и хотели“ - увеличение с 0.6%;
- „Разнообразни стоки и услуги“ - увеличение с 0.4%;
- „Здравеопазване“ - увеличение с 0.2%;
- „Алкохолни напитки и тютюневи изделия“ - увеличение с 0.1%;
- „Хранителни продукти и безалкохолни напитки“ - увеличение с 0.1%;
- „Жилища, вода, електроенергия, газ и други горива“ - увеличение с 0.1%.

По-ниски са цените на стоките и услугите в следните потребителски групи:

- „Съобщения“ - намаление с 1.0%;
- „Облекло и обувки“ - намаление с 0.1%.

Без промяна остават цените на стоките и услугите в групите „Образование“ и „Жилищно обзавеждане, стоки и услуги за домакинството и за обичайното поддържане на дома“.

Източник: НСИ

С присъединяването на България към Еврозоната инфлационният риск се влияе от общата парична политика на Европейската централна банка. Очакванията са ефектът от въвеждането на еврото върху инфлацията да бъде ограничен и временен, като в краткосрочен план е възможно незначително повишение на цените, свързано с техническото преходно закръгляване, без съществено отражение върху дългосрочната ценова стабилност.

Според „Есенната макроикономическа прогноза 2025 г.“ от Министерството на финансите, Годишният темп на инфлацията отчете известно ускорение до 4.1% според ХИПЦ през септември 2025 г. Инфлацията до края на годината се прогнозира да се забави до 3.9%, а средногодишната ѝ стойност се очаква да бъде 3.6%. Нарастването на потребителските цени в края на 2026 г. ще се забави до 3.3%, в съответствие с очакваното по-слабо нарастване на доходите от труд и съответно забавяне на растежа на потреблението. Компонентите на базисната инфлация и в частност услугите ще запазят водещия си принос за формиране на общия ценови индекс. Средногодишната инфлация за 2026 г. се очаква да бъде близка до тази от 2025 г., като ще достигне 3.5%. 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 Емитента, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация и определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация. Не съществуват застраховки за всички видове форсмажорни обстоятелства.

#### **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.

## **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 то може да оказва влияние. Емитентът е изложен на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. 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 не притежава дъщерни дружества:

**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**

Емитентът е изложен и на ценови рискове свързани с инвестициите във финансови инструменти, които притежава. В съответствие с политиката на Дружеството 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 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 Емитента 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 Дружеството не са известни в краткосрочен план предстоящи промени в регулациите в сегментите, в който оперира, 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 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, плановете, оценките и прогнозите за бъдещото развитие на Емитента се базират на определени предположения за неговата дейност и за състоянието и тенденциите на пазара. Въпреки убеждението, че предположенията са основателни, много от тях са извън контрола на Емитента.

**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.

**Риск от промяна в акционерната структура**

Промяна в акционерната структура може да доведе до промяна в бизнес стратегията на Дружеството, 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.

**Риск, свързан с управлението на Емитента**

Дружеството 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 Емитента. 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 Дружеството 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, Дружеството е зависимо от тяхната работа. Оставката, пенсионирането или освобождаването на кадри от този тип може да забави или затрудни изпълнението на стратегията или бизнес целите на Дружеството.

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 Емитента, оперативните му резултати, както и финансовото му 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 транзакции 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 Дружеството относно състоянието на Емитента и съответно да накърнят интересите им. До момента Дружеството не се е сблъсквало с такива казуси.



### 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 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. Освен това, облигационерите носят и допълнителни рискове, тъй като при евентуално обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем, довереника следва да пристъпи към принудително изпълнение върху обезпечението. Това може да се окаже по-продължителен процес от предварително очакваното (поради поява или претенции на други кредитори, процедурни и законови възможности и др.). Възможна е поява на претенции от други кредитори на Дружеството, която би могла да забави процеса по изпълнението.

#### **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 Емитента 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 евро. 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.

#### **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 Дружеството 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 Евелина Костова Николова – 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 консолидирания финансов отчет на Емитента за 2024 г., както и на междинните финансови отчети към 30.09.2025 г. и 30.09.2024 г., е „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, която отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети. Регистрираният одитор на Дружеството за 2024 г. Захари Иванов Попчев, Регистриран одитор с диплома №0702 от регистъра при ИДЕС, гр. София, ж.к. Люлин, бл. 506, вх. А, ет. 4, ап. 11, отговаря за вредите, причинени от одитирания от него финансов отчет. Лицето, гарантиращо ценните книжа – „ЗД Евроинс“, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Христофор Колумб“ № 43, отговаря солидарно с лицата по първото изречение за вреди, 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.

Отговорни за изготвянето и информацията в настоящия Проспект, изготвен като единен документ съгласно Приложение 8, Приложение 14 и Приложение 21 на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 (Проспекта,) са:

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

- Теодора Петрова Поповска-Смиленова - брокер на ценни книжа и член на СД на ИП „Юг Маркет“ ЕАД

Горепосочените лица, отговарящи за изготвянето и информацията в Проспекта в съответствие с изискванията на Приложение 8, Приложение 14 и Приложение 21 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

Консолидираният годишен финансов отчет на Емитента за 2024 г. е одитиран от Захари Иванов Попчев, Регистриран одитор с диплома №0702 от регистъра при ИДЕС, адрес за кореспонденция гр. София, ж.к. Люлин, бл. 506, вх. А, ет. 4, ап. 11.

Одиторът на дружеството за 2024 г. е различен от този за 2023 г. поради настъпила промяна в ръководството на дружеството. Вследствие на тези промени новото ръководство е взело решение за избор на нов одитор. 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](mailto: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 не притежава дъщерни дружества и не е част от икономическа група.

Основният пазар, на който са представени дъщерните дружества на „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД, които е имал към края на 2024 г., е пазарът на недвижими имоти.

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	15
Други	-	1
<b>Общо</b>	<b>278</b>	<b>16</b>

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

През 2024 г. другите оперативни приходи са следните:

	<b>2024 г.</b> Хил. лв.	<b>2023 г.</b> Хил. лв.
Префактурирани разходи	171	6
Изменение на НП	103	-
Приходи от финансираня	1	-
Други	777	-
<b>Общо</b>	<b>1052</b>	<b>6</b>

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

През 2024 г. основните категории финансови приходи са следните:

	<b>2024 г.</b> Хил. лв.	<b>2023 г.</b> Хил. лв.
Приходи от лихви по предоставени заеми	404	101
Приходи от операции с финансови активи	83	2
Приходи от преоценки на финансови активи	1 108	-
<b>Общо</b>	<b>1 595</b>	<b>103</b>

**Източник: Одитиран 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:

	<b>2024 г.</b> Хил. лв.	<b>2023 г.</b> 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 рекласификаци на дъщерно дружество	26	-
Отрицателна репутация	11 185	-
<b>Общо</b>	<b>11 721</b>	<b>-</b>

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

Към 30.09.2025 г. основните категории финансови приходи са следните:

	30.09.2025 г. Хил. лв.	30.09.2024 г. Хил. лв.
Приходи от лихви по предоставени заеми	142	67
Приходи от продажба на финансови инструменти	14	582
Приходи от операции с финансови инструменти	899	-
<b>Общо</b>	<b>1 055</b>	<b>649</b>

**Източник: Неодитиран неконсолидиран финансов отчет на "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД към 30.09.2025 г.**

Към 30.09.2025 г. Пълдин Холдинг АД не притежава дъщерни дружества и не е част от икономическа група, поради което дружеството вече не изготвя консолидиран финансов отчет. Финансовите данни към 30.09.2025 г. са представени на база неконсолидиран отчет.

На 09.10.2025 г. Дружеството е сключило облигационен заем (с ISIN код на емисията BG2100033252) в размер на 10 200 000 евро, чието допускане до търговия на регулиран пазар е обект на настоящия проспект. Емисията се състои от 10 200 броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, неконвертируеми, обезпечени облигации с номинал и емисионна стойност от 1 000 евро всяка и е със срок от 3 години (36 месеца). Лихвеният процент е 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). Лихвените плащания се извършват два пъти годишно. Облигационният заем е обект на настоящия Проспект.

„ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД не планира да разработва и внедрява нови продукти или дейности.

## 6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Икономическа 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 няма дъщерни предприятия и не е част от група предприятия по смисъла на § 1, т. 2 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството. Емитентът „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД има асоциирано дружество - „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД, което има дъщерните дружества, които също имат дъщерни дружества.



Дружество	Собственик	Участие %
„ТИЗ ИНВЕСТ“ АД	„ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД	47.50 %
"ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД	„ТИЗ ИНВЕСТ“ АД	100%
“СИ ИНДЪСТРИЪЛ“ ЕООД	„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%
"ФОРТЕКС ГРУП" ЕООД	"БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС" ЕООД	100%
„ИНСТИТУТ ПО РАЗВИТИЕТО“ АД	„ТИЗ ИНВЕСТ“ АД	54%
"ЕКСПО ПАРК" ЕАД	„ТИЗ ИНВЕСТ“ АД	100%
"Адванст Медикъл Кеър" ЕООД	„ТИЗ ИНВЕСТ“ АД	100%

Източник: „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД

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

1. "ТИЗ ИНВЕСТ" АД, ЕИК 204514990, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 7 034 231.82 евро. Емитентът притежава 47.50 % от капитала на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД

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

1. "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД, ЕИК 115847970, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 2 172 990.50 евро. „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 511 291,88 евро. „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД е едноличен собственик на капитала на „СИ ИНДЪСТРИЪЛ“ ЕООД.

3. "СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2" ЕООД, ЕИК 207856771, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 242 091,59 евро. „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД е едноличен собственик на капитала на "СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2" ЕООД.

4. "БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС" ЕООД, ЕИК 208082859, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 1 956 754,42 евро. „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД е едноличен собственик на капитала на "БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС" ЕООД.

5. „ИНСТИТУТ ПО РАЗВИТИЕТО“ АД, ЕИК 124101884, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, р-н Приморски, ул. „Драва Соболич“ № 2, ет. 4, ап. 16, с капитал 31 700,10 евро. „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД притежава 54% от капитала на „ИНСТИТУТ ПО РАЗВИТИЕТО“ АД.

6. "ЕКСПО ПАРК" ЕАД, ЕИК 160123033, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 25 500 евро. „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД е едноличен собственик на капитала на "ЕКСПО ПАРК" ЕАД.

7. "Адванст Медикъл Кеър" ЕООД, ЕИК 208617540, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 511.29 евро. „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД е едноличен собственик на капитала на "Адванст Медикъл Кеър" 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 818 067,01 евро. "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 две дъщерни дружества:

1. "БЕНКОВСКИ ЛОГИСТИКА" ЕООД, ЕИК 207662139, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 5 112,92 евро. "БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС" ЕООД е едноличен собственик на капитала на "БЕНКОВСКИ ЛОГИСТИКА" ЕООД.
2. "ФОРТЕКС ГРУП" ЕООД, ЕИК 208614904, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, вх. А, ет. 10 с капитал 812 368,15 евро. "БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС" ЕООД е едноличен собственик на капитала на "ФОРТЕКС ГРУП" ЕООД.

Към датата на изготвяне на този Проспект Емитентът не притежава други асоциирани 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 31.12.2024 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 неконсолидиран финансов отчет към 30.09.2025 г.), до датата на Проспекта на „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД не е настъпила значителна промяна във финансовото състояние на Емитента.

### 7.2. ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ И КОЛЕБАНИЯ

Основният пазар, на който е представен Емитентът, чрез инвестициите си в „Тиз Инвест“ АД 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 През третото тримесечие на 2025 г. имаше няколко значими икономически събития. Съветът на Европейския съюз официално одобри присъединяването на България към еврозоната. Standard & Poor's и Fitch повишиха дългосрочния кредитен рейтинг на страната в чуждестранна валута. Данните за БВП за второто тримесечие надминаха очакванията, а МВФ, Световната банка и ЕБВР ревизираха нагоре прогнозите си за България, добавяйки над 50 базисни пункта към предишните си прогнози за растежа на БВП за 2025 и 2026 г.

Повечето икономически показатели запазиха посоката си през третото тримесечие на 2025 г. Производството в търговията на дребно, услугите и строителството се увеличи на годишна база, докато индустрията продължи да страда. Вътрешното потребление отново беше основният двигател на икономиката, подпомогнато от значително увеличение на заплатите в публичния сектор през второто тримесечие. Външното търсене остана слабо. Износът на стоки се понижи с нисък двуцифрен процент, както и предварителните данни за преките чуждестранни инвестиции през юли и август. Проучванията показаха, че бизнес климатът е стабилен, а икономическите нагласи – позитивни.

През третото тримесечие на 2025 г. наетите офис площи в София достигнаха най-високото си ниво за последните седем последователни тримесечия. Общият обем на наемите достигна 61 000 кв.м, което е увеличение от 8% на годишна база и 49% на тримесечна. ИТ компаниите, водени от гиганта SAP, бяха най-активни, осигурявайки 57% от наетите площи (при 34% през второто тримесечие 2025). Компаниите от секторите административни и спомагателни услуги, производство и професионални услуги заеха общо около 15 000 кв.м (приблизително равномерно разпределени), а останалите 18% бяха заети от фирми от търговията на едро и дребно, финансите и други отрасли.

Най-висока активност беше отчетена в района на Главните булеварди – около 40 000 кв.м или 66% от общия обем на наетите площи, разположени по булеварди като Цариградско шосе, Черни връх, Вапцаров, България и Тодор Александров. Покрайнините бяха на второ място с 13 600 кв.м, следвани от Широкия център и ЦГЧ, които заедно отчетоха 7 140 кв.м. По тип договори: 48% от площите са подновявания, 29% – нови наеми, 13% – разширения, и 10% – предварителни договори

Макар че през третото тримесечие не бяха завършени нови офис проекти, периодът беше динамичен. Данните на строителната дирекция показват, че някои собственици на бизнес имоти в София преразглеждат бъдещето на своите активи. Обемът на офис площите в строеж в края на третото тримесечие на 2025 г. беше 204 000 кв.м, без промяна спрямо предходното тримесечие. Значителна част от тези площи се очаква да бъдат завършени до началото на 2027 г. Опасенията за потенциално свръхпредлагане възпират нови инвестиции – няма започнати нови проекти или обявени планове.

Към края на периода общият офис фонд в София леко се понижи до 2 327 000 кв.м. Наличните свободни площи намаляха до 289 000 кв.м, което означава ниво на вакантност от 12.4% (спрямо 12.9% в края на второто тримесечие). През третото тримесечие на 2025 г. пазарът на офиси в София остана в полза на наемателите. Във всички подрегиони, с изключение на ЦГЧ, имаше изобилие от налични площи. Средните наемни нива останаха стабилни в диапазона 14–18 евро/кв.м, а строителният „пайплайн“ беше силен. Дори в централния бизнес район, където условията са по-благоприятни за наемодателите, наемите за първокласни офиси (Class A Prime) останаха непроменени – 20 евро/кв.м.

Офис сградите останаха във фокуса на инвеститорите в търговски недвижими имоти през третото тримесечие на 2025 г. През периода една сделка беше реализирана – Bulgaria Office Center (5 500 кв.м) беше придобит от Борика АД, водещият оператор на платежна и карткова инфраструктура в страната, за 11.5 млн. евро. Целта на покупката е консолидиране на служителите на компанията.

От началото на годината местни инвеститори са придобили общо шест офис сгради, на обща стойност 150 млн. евро и с обща отдаваема площ от 70 000 кв.м. Очакванията за четвъртото тримесечие на 2025 г. са за възможни допълнителни сделки, тъй като инвеститорският интерес остава активен.

## 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
- Евелина Костова Николова – 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

Мирамар Пропъртис ЕООД – управител до 2025 г.

"ЕКСПО ПАРК" ЕАД – Изпълнителен директор и Член на Съвета на директорите

"Адванст Медикъл Кеър" ЕООД – управител

"ФОРТЕКС ГРУП" ЕООД – управител

**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

**Евелина Костова Николова** - член на Съвета на директорите

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

Образование: висше, магистър

Професионална квалификация и заемани длъжности: Счетоводител; Директор връзки с инвеститорите

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

„Фючър Кепитъл Холдинг“ АД – член на Съвета на директорите – до 30.05.2025 г.

## 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 %
GLOBAL CAPITAL SECURITIES AND FINANCIAL SERVICES LIMITED	21 358	7.89 %

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 одиторския доклад и отчет за управление за 2024 г., както и неаудитираният, неконсолидиран финансов отчет към 30.09.2025 г. 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).

**Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември 2024 г. (одитиран, консолидиран)**

	BGN Хиляди (000's)	
Печалба или загуба	Текуща година 2024	Предходна година 2023
<b>ПЕЧАЛБА (ЗАГУБА)</b>		
Приходи	278	16
Други приходи	1 052	6
Печалби (загуби) от освобождаване от нетекущи активи	7	(2)

Използвани суровини, материали и консумативи	(95)	(20)
Разходи по услуги	(1 400)	(53)
Разходи за изплащане на доходи на наетите лица	(197)	(130)
Разходи за амортизация на материалните и нематериалните активи	(174)	(10)
Други разходи	(171)	(11)
Други печалби(загуби)	(241)	-
<b>Печалба (загуба) от оперативните дейности</b>	<b>(941)</b>	<b>(204)</b>
Финансови приходи	1 595	103
Финансови разходи	(1 203)	(75)
Други приходи (разходи) от дъщерни предприятия, съвместно контролирани предприятия и асоциирани предприятия	11 721	245
<b>Печалба (загуба) преди данъчно облагане</b>	<b>11 172</b>	<b>69</b>
Приходи (разходи) от (за) данъци	-	(24)
<b>Печалба (загуба) от продължаващи дейности</b>	<b>11 172</b>	<b>45</b>
<b>ПЕЧАЛБА (ЗАГУБА)</b>	<b>11 172</b>	<b>45</b>
<b>Печалба (загуба), полагаща се на / относима към</b>		
Печалба (загуба), полагаща се на собствениците на предприятието майка	5 142	45
Печалба (загуба), относима към неконтролиращите участия	6 030	0
Нетна печалба на акция	41.29 лв. (BGN)	0.17 лв. (BGN)

**Източник: Пълдин Холдинг АД**

През 2024 г. загубата от оперативна дейност е в размер на 941 хил. лв., което представлява увеличение спрямо резултата за 2023 г., когато е отчетена загуба в размер на 204 хил. лв. Финансовите приходи възлизат на 1 595 хил. лв., спрямо 103 хил. лв. година по-рано. Отчетени са и други приходи от дъщерни предприятия, съвместно контролирани предприятия и асоциирани предприятия в размер на 11 721 хил. лв., при 245 хил. лв. през предходната година. В резултат на това печалбата преди данъци за 2024 г. е 11 172 хил. лв., спрямо 69 хил. лв. година по-рано. Нетната печалба за периода възлиза на 11 172 хил. лв., спрямо 45 хил. лв. за 2023 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към 30.09.2025 г.(неодитиран, неконсолидиран)

	<b>30.09.2025</b>	<b>30.09.2024 г.</b>
--	-------------------	----------------------

<b>РАЗХОДИ</b>		
<b>1. Разходи за дейността, в т.ч.:</b>	<b>(171)</b>	<b>(123)</b>
Разходи за външни услуги	(91)	(50)
Разходи за възнаграждения	(74)	(68)
Разходи за осигуровки	(6)	(5)
Други разходи	-	-
<b>3. Финансови разходи, в т.ч.:</b>	<b>(316)</b>	<b>(48)</b>
Разходи за лихви	(315)	(47)
Други финансови разходи	(1)	(1)
<b>Общо разходи</b>	<b>(487)</b>	<b>(171)</b>
<b>ПРИХОДИ</b>		
<b>1. Финансови приходи, в т.ч.:</b>	<b>1 055</b>	<b>649</b>
Приходи от лихви	142	67
Приходи от операции с финансови инструменти	913	582
<b>Общо приходи</b>	<b>1 055</b>	<b>649</b>
<b>ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД</b>	<b>568</b>	<b>478</b>
<b>1. Печалба/загуба преди облагане с данъци</b>	<b>568</b>	<b>478</b>
<b>2. Разходи за данъци</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>2. Нетна печалба/загуба за периода</b>	<b>568</b>	<b>478</b>
<b>3. Общ всеобхватен доход</b>	<b>568</b>	<b>478</b>

Източник: Пълдин Холдинг АД

През третото тримесечие на 2025 г. предприятието отчита общ всеобхватен доход (печалба преди данъци) от 568 хил. лв., спрямо 478 хил. лв. година по-рано. Приходите нарастват от 649 хил. лв. до 1 055 хил. лв., като увеличението се дължи основно на по-високите финансови приходи. Приходите от лихви се повишават от 67 хил. лв. на 142 хил. лв., а тези от операции с финансови инструменти – от 582 хил. лв. на 913 хил. лв. Разходите се увеличават от 171 хил. лв. на 487 хил. лв., като най-съществен ръст има при финансовите разходи, които достигат 316 хил. лв. спрямо 48 хил. лв. година по-рано. Разходите за дейността също нарастват – разходите за външни услуги се увеличават от 50 хил. лв. на 91 хил. лв., а разходите за възнаграждения – от 68 хил. лв. на 74 хил. лв.

Отчет за финансовото състояние към 31 декември 2024 г. (одитиран, консолидиран)

<b>Отчет за финансовото състояние</b>		
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>АКТИВИ</b>		
Нетекущи активи		
Имоти, машини и съоръжения		
Земя	-	35



Сгради	-	3 935
Офисно оборудване		1
Други имоти, машини и съоръжения	3	
<b>Общ размер на имотите, машините и съоръженията</b>	<b>3</b>	<b>3 971</b>
Инвестиционни имоти	31 982	-
Инвестиции в дъщерни предприятия, съвместни предприятия и асоциирани предприятия, отчитани в самостоятелен отчет	1	-
Нетекущи заеми и вземания	11 725	2 945
Отсрочени данъчни активи	4	
<b>Общ размер на нетекущите активи</b>	<b>43 715</b>	<b>6 916</b>
<b>Текущи активи</b>		
Текущи материални запаси	11	996
Търговски и други текущи вземания	2 993	14 449
Текущи данъчни активи, текущи	20	1
Текущи финансови активи по амортизирана стойност	7 955	5
Парични средства и парични еквиваленти	274	104
<b>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</b>	<b>11 253</b>	<b>15 555</b>
<b>Общ размер на текущите активи</b>	<b>11 253</b>	<b>15 555</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>54 968</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	6 030	45
<b>Общ размер на неразпределената печалба</b>	<b>7 313</b>	<b>1 283</b>
Законов резерв	170	170
Други резерви	561	561
<b>Общ размер на собствения капитал, относим към собствениците на предприятието майка</b>	<b>8 315</b>	<b>2 285</b>
Неконтролиращи участия	12 134	52
<b>ОБЩ РАЗМЕР НА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ</b>	<b>20 449</b>	<b>2 337</b>
<b>ПАСИВИ</b>		
<b>Нетекущи пасиви</b>		
Нетекуща част от издадените нетекущи облигации	27 642	8 205
<b>Общ размер на нетекущите пасиви</b>	<b>27 642</b>	<b>8 205</b>
<b>Текущи пасиви</b>		
Издадени текущи облигации и текуща част от издадените нетекущи облигации	257	71
Търговски и други текущи задължения	608	8 020
Текущи данъчни пасиви	4	24
Други текущи нефинансови пасиви	6 008	3 814
<b>Общ размер на текущите пасиви, различни от тези, които са включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба</b>	<b>6 877</b>	<b>11 929</b>
<b>Общ размер на текущите пасиви</b>	<b>6 877</b>	<b>11 929</b>
<b>ОБЩ РАЗМЕР НА ПАСИВИТЕ</b>	<b>34 519</b>	<b>20 134</b>
<b>ОБЩ РАЗМЕР НА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ И ПАСИВИТЕ</b>	<b>54 968</b>	<b>22 471</b>

**Източник: Пълдин Холдинг АД**

Към края на 2024 г. общите активи на предприятието възлизат на 54 968 хил. лв., спрямо 22 471 хил. лв. година по-рано, което представлява увеличение с около 145%.

Най-съществен ръст се наблюдава при инвестиционните имоти, достигнали 31 982 хил. лв., при липса на такива през 2023 г.

Нетекущите активи се увеличават над шесткратно – от 6 916 хил. лв. до 43 715 хил. лв., основно поради предоставени нетекущи заеми и вземания.

Текущите активи намаляват от 15 555 хил. лв. на 11 253 хил. лв., основно вследствие на спад при търговските вземания.

Собственият капитал бележи значителен ръст – от 2 337 хил. лв. на 20 449 хил. лв., вследствие на по-висока печалба за периода (6 030 хил. лв.) и нарастване на неконтролиращите участия.

Общите пасиви се увеличават до 34 519 хил. лв., при 20 134 хил. лв. година по-рано, като основният дял се дължи на нетекущите облигационни задължения.

**Отчет за финансовото към 30.09.2025 г. (неодитиран, неконсолидиран)**

	30.09.2025	31.12.2024
<b>АКТИВИ</b>		
<b>I. Нетекущи активи</b>		
<b>1. Други дългосрочни активи, в т.ч.:</b>	<b>7 160</b>	<b>7 640</b>
1.1. Акции/Дялове в дъщерни предприятия	-	7 607
1.2. Акции/Дялове в асоциирани предприятия	7 160	-
1.2. Акции/Дялове в други предприятия	-	33
<b>2. Актив по отсрочени данъци</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>7 164</b>	<b>7 644</b>
<b>II. Текущи активи</b>		
<b>1. Търговски и други вземания, в т.ч.:</b>	<b>2 422</b>	<b>3 702</b>
1.1. Данъци за възстановяване	-	-
1.2. Други краткосрочни вземания	1 983	1 763
1.3. Вземания от свързани лица	439	1 939
<b>2. Краткосрочни финансови активи</b>	<b>3 669</b>	<b>-</b>
<b>3. Пари и парични еквиваленти</b>	<b>-</b>	<b>2</b>
<b>Общо текущи активи</b>	<b>6 091</b>	<b>3 704</b>
<b>ВСИЧКО АКТИВИ ( I + II )</b>	<b>13 255</b>	<b>11 348</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
<b>1. Основен капитал</b>	<b>271</b>	<b>271</b>
<b>2. Резерви, в т.ч.:</b>	<b>731</b>	<b>731</b>
2.1. Законови резерви	170	170
2.2. Други резерви	561	561

<b>3. Финансов резултат от минали години, в т.ч.:</b>	<b>1 449</b>	<b>1 074</b>
<b>3.1. Неразпределена печалба</b>	<b>2 460</b>	<b>2 085</b>
<b>3.2. Натрупана загуба</b>	<b>(1 011)</b>	<b>(1 011)</b>
<b>4. Финансов резултат от текущата година</b>	<b>568</b>	<b>376</b>
<b>ВСИЧКО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>3 019</b>	<b>2 452</b>
<b>ПАСИВИ</b>		
<b>I. Нетекущи пасиви</b>		
<b>1.Задължения по облигационни заеми</b>	<b>8 000</b>	<b>8 000</b>
<b>II. Текущи пасиви</b>		
<b>1. Търговски и други задължения</b>	<b>2 233</b>	<b>894</b>
<b>1.1. Текуща част от нетекущи задължения</b>	<b>30</b>	<b>151</b>
<b>1.2. Задължения по търговски заеми</b>	<b>-</b>	<b>693</b>
<b>1.3. Задължения към контрагенти</b>	<b>14</b>	<b>24</b>
<b>1.4. Задължения към свързани лица</b>	<b>2 164</b>	<b>21</b>
<b>1.5. Задължения към персонал</b>	<b>25</b>	<b>5</b>
<b>2. Данъчни задължения, в т.ч.:</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
<b>2.1. Задължения за други данъци</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>2 236</b>	<b>896</b>
<b>ВСИЧКО ПАСИВИ</b>	<b>10 236</b>	<b>8 896</b>
<b>ВСИЧКО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>13 255</b>	<b>11 348</b>

Източник: Пълдин Холдинг АД

Към 30.09.2025 г. активите на предприятието нарастват до 13 255 хил. лв. спрямо 11 348 хил. лв. година по-рано. Нетекущите активи леко намаляват заради промяна в структурата на инвестициите – дяловете в дъщерни предприятия отпадат, докато дяловете в асоциирани се увеличават до 7 160 хил. лв. Текущите активи значително нарастват основно заради образуването на краткосрочни финансови активи в размер на 3 669 хил. лв. Собственият капитал се увеличава до 3 019 хил. лв., като ръстът се дължи на по-високата печалба за периода и на нарасналата неразпределена печалба. Пасивите се увеличават до 10 236 хил. лв., основно заради значителния ръст на задълженията към свързани лица, които достигат 2 164 хил. лв. Структурата показва увеличени текущи пасиви, но и засилена позиция при финансовите активи.

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември 2024 г. (одитиран, консолидиран)

Отчет за паричните потоци		
	2024	2023
<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	27
<b>Класове парични плащания от оперативни дейности</b>		
Плащания към доставчиците за стоки и услуги	(1 445)	-87
Плащания към и от името на наетите лица	-165	-130
	-34	
Други парични плащания по оперативни дейности	5 989	-6
<b>Нетни парични потоци от (използвани в) операции</b>	<b>6 101</b>	<b>-196</b>
Възстановени (платени) данъци, различни от данъка върху дохода	1	232
<b>Нетни парични потоци от (използвани в) оперативни дейности</b>	<b>6 102</b>	<b>36</b>
<b>Парични потоци от (използвани в) инвестиционни дейности</b>		
Други парични плащания за придобиване на участия в съвместни предприятия	37	-1 981
Постъпления от продажби на имоти, машини и съоръжения	35	701
Закупуване на имоти, машини и съоръжения	(2 660)	-2 696
Парични авансови плащания и заеми, предоставени на други лица	(18 503)	-300
Парични постъпления от погасяването на авансови плащания и заеми, предоставени на други лица	4 429	-
Други парични постъпления от продажби на инструменти на собствения капитал или дългови инструменти на други предприятия	11 106	-
Други парични плащания за придобиване на капиталови или дългови инструменти на други предприятия	(9 548)	-
Получени лихви	11	41
Други входящи (изходящи) парични потоци	(15 337)	7
<b>Нетни парични потоци от (използвани в) инвестиционни дейности</b>	<b>(30 430)</b>	<b>-4 228</b>
<b>Парични потоци от (използвани във) финансови дейности</b>		
Постъпления от получени заеми	33 023	3 475
Погасяване на получени заеми	(7 929)	-

Платени лихви	-598	-
Други входящи (изходящи) парични потоци	2	-3
<b>Нетни парични потоци от (използвани във) финансови дейности</b>	<b>24 498</b>	<b>3 472</b>
<b>НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ (НАМАЛЕНИЕ) НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ ПРЕДИ ЕФЕКТА ОТ ПРОМЕНЕТЕ В ОБМЕННИТЕ КУРСОВЕ</b>	<b>170</b>	<b>-720</b>
<b>НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ (НАМАЛЕНИЕ) НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ СЛЕД ЕФЕКТА ОТ ПРОМЕНЕТЕ В ОБМЕННИТЕ КУРСОВЕ</b>	<b>170</b>	<b>-720</b>
Парични средства и парични еквиваленти към началото на периода	104	824
Парични средства и парични еквиваленти към края на периода	274	104

Източник: Пълдин Холдинг АД

През 2024 г. предприятието отчита положителни нетни парични потоци от оперативна дейност в размер на 6 102 хил. лв., спрямо 36 хил. лв. година по-рано.

Основният принос идва от повишените постъпления от продажби – 1 756 хил. лв. при 27 хил. лв. през 2023 г.

Нетните парични потоци от инвестиционна дейност са отрицателни – (30 430 хил. лв.), вследствие на значителни плащания за заеми и инвестиции.

От финансови дейности са реализирани положителни потоци в размер на 24 498 хил. лв., основно от получени заеми (33 023 хил. лв.).

В резултат на това паричните средства се увеличават с 170 хил. лв., достигайки 274 хил. лв. към края на 2024 г.

Отчет за паричните потоци към 30.09.2025 (неодитиран, неконсолидиран)

Източник: Пълдин Холдинг АД

	30.09.2025	30.09.2024
<b>А. Парични потоци от оперативна дейност</b>		
Парични постъпления от клиенти	1	-
Парични плащания към доставчици	(2 053)	(29)
Плащания, свързани с възнаграждения	(64)	(44)
Платени /възстановени данъци	2	
Други парични потоци от оперативна дейност (нето)	(2)	(17)
<b>Нетни парични потоци от оперативната дейност</b>	<b>(2 116)</b>	<b>(90)</b>
<b>Б. Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Придобиване на дългосрочни активи	-	-
Предоставени заеми	(2 408)	(4 385)
Възстановени предоставени заеми	5 662	2 299
Получени лихви по предоставени заеми	151	5
Продажба на инвестиции	5 135	(9 547)
Покупка на инвестиции	(7 451)	2 261
<b>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</b>	<b>1 089</b>	<b>(9 367)</b>

<b>В. Парични потоци от финансова дейност</b>		
Постъпления от емитиране на ценни книжа		8
Постъпления от заеми	2 135	1 493
Погасени заеми	(690)	(118)
Платени лихви	(419)	(2)
Други парични потоци от финансова дейност (нето)	(1)	(1)
<b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>	<b>1 025</b>	<b>9 372</b>
<b>Нетно увеличение/намаление на паричните наличности</b>	<b>(-2)</b>	<b>(85)</b>
Парични наличности и еквиваленти в началото на	2	86
<b>Парични наличности и еквиваленти в края на годината</b>	<b>-</b>	<b>1</b>

Към 30.09.2025 г. паричните потоци от оперативна дейност са отрицателни и достигат –2 116 хил. лв., спрямо –90 хил. лв. година по-рано, основно заради значително по-високи плащания към доставчици. Паричните потоци от инвестиционна дейност се подобряват съществено и са положителни – 1 089 хил. лв., при –9 367 хил. лв. през 2024 г., благодарение на по-високи възстановени заеми и реализирани продажби на инвестиции. Паричните потоци от финансова дейност възлизат на 1 025 хил. лв., спрямо 9 372 хил. лв. година по-рано, тъй като през 2024 г. е имало постъпления от емитирани ценни книжа, които през 2025 г. липсват. Крайният резултат е леко намаление на паричните средства до нула, спрямо 1 хил. лв. година по-рано. Към 30.09.2025 г. Пълдин Холдинг АД не притежава дъщерни дружества и не е част от икономическа група, поради което дружеството вече не изготвя консолидиран финансов отчет. Финансовите данни към 30.09.2025 г. са представени на база неконсолидиран отчет.

## 11.2. ОДИТИРАНЕ НА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

### 11.2.1. Одитирана информация, откази и квалификации

Консолидираният годишен финансов отчет на дружеството за 2024 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 2024 г. е одитиран от Захари Иванов Попчев, Регистриран одитор с диплома №0702 на ИДЕС, адрес за кореспонденция гр. София, ж.к. Люлин, бл. 506, вх. А, ет. 4, ап. 11

Одиторът на дружеството за 2024 г. е различен от този за 2023 г. поради настъпила промяна в ръководството на дружеството. Вследствие на тези промени новото ръководство е взело решение за избор на нов одитор.

Одиторският доклад за консолидираният годишен финансов отчет на дружеството за 2024 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 неодитирания междинен неконсолидиран финансов отчет на емитента към 30.09.2025 г. Към 30.09.2025 г. Пълдин Холдинг АД не притежава дъщерни дружества и не е част от икономическа група, поради което дружеството вече не изготвя консолидиран финансов отчет.

## 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 неговото финансово състояние и рентабилност.

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

#### 11.4. ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

На 09.10.2025 г. Дружеството е сключило облигационен заем (с ISIN код на емисията BG2100033252) в размер на 10 200 000 евро, чието допускане до търговия на регулиран пазар е обект на настоящия проспект. Емисията се състои от 10 200 броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, неконвертируеми, обезпечени облигации с номинал и емисионна стойност от 1 000 евро всяка и е със срок от 3 години (36 месеца). Лихвеният процент е 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). Лихвените плащания се извършват два пъти годишно. Облигационният заем е обект на настоящия Проспект.

Няма други значителни промени във финансовото състояние на Емитента, настъпили след края на последния финансов период, за който е публикувана междинна финансова информация (неодитиран неконсолидиран финансов отчет към 30.09.2025 г.). Към 30.09.2025 г. Пълдин Холдинг АД не притежава дъщерни дружества и не е част от икономическа група, поради което дружеството вече не изготвя консолидиран финансов отчет. Финансовите данни към 30.09.2025 г. са представени на база неконсолидиран отчет.

#### 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 не е известно съществуването на договори със съществено значение, сключени извън процеса на обичайната дейност на Емитента, които могат да доведат до задължение или право, което е съществено за възможността на Емитента да посрещне 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 довереника на облигационерите, настоящия Проспект, както и с историческата финансова информация за Емитента, посочена в Проспекта, на следния адрес: гр. Пловдив, р-н Централен, бул. "Марица" № 154, вх. А, ет. 10. Проспектът и Договорът с довереника на облигационерите могат да бъдат намерени и на страницата на „АБВ Инвестиции“ ЕООД (<https://www.abvinvest.net/>), 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.

Набраните средства в нетен размер на 10 183 565.11 евро са използвани от Дружеството съгласно посочените по-горе цели на облигационния заем, а именно:

266 000 евро са използвани за предоставяне на заем на „Туристинвест“ АД. Заемът е сключен на 10.10.2025 г. с максимален размер до 1 000 000 лв., с фиксиран годишен лихвен процент в размер на 6% и със срок на погасяване до 10.10.2026 г. По заема не е учредено обезпечение и не са подписвани анекси.

9 822 823.41 евро са използвани за покупка на финансови инструменти, от които 122 823.41 евро – за придобиване на акции и 9 700 000 евро – за покупка на облигации.

60 600 евро са използвани за частично погасяване на заем към „ТИЗ Инвест“ АД. Заемът е сключен на 06.08.2025 г. с максимален размер до 3 000 000 лв., фиксиран годишен лихвен процент в размер на 6% и срок за погасяване до 06.08.2026 г. По заема не е учредено обезпечение и не са сключвани анекси.

38 270.07 евро са използвани за покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

\*Разликата между нетният размер на постъпленията от емисията- 19 917 322.15 лв./ 10 183 565.11 евро и изразходваните средства 19 925 396.54 лева/ 10 187 693.48 евро в размер на 8 074.39 лв./4 128.37 евро е покрита със собствени средства на Емитента.

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.

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 – 2 023.20 лева
  - Търговски регистър – 40 лева
  - Такса за КФН – 16 605.65 лева
  - Възнаграждение на Юг Маркет – 12 000 лв.
  - Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ- 1 200 лв.
- Общо 32 143.85 лв./16 434.89 евро**

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 32 143.85 лв./16 434.89 евро или 3.15 лв./1.61 евро на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 10 200 000 евро. представляват 0.16%. Нетният размер на постъпленията от емисията в “ПЪЛДИН ХОЛДИНГ” АД възлиза на 19 917 322.15 лв./ 10 183 565.11 евро 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.

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, обезпечени и неконвертируеми облигации с номинална стойност от 1000 евро 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 BG2100033252, CFI код: DBVUFR, FISN код: PALDIN-HOLDING AD/VARBD 20231009. С настоящият Проспект за ценните книжа се иска допускане до търговия на 10 200 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 10 200 000 евро.

### 15.2. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА

Валутата на емисията е в евро (EUR).

### 15.3. РЕШЕНИЯ, ОТОРИЗАЦИИ И ОДОБРЕНИЯ

На свое заседание, проведено на 07.10.2025 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 прехвърляеми, обезпечени 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 6 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 T+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 регистрация 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 Борсата. За да закупят или продадат облигации на Борсата, 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 заповор. 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 заложи случаи. Ограниченията по прехвърлянето на зложени финансови инструменти не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените заложи. 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, наложи, дължими данъчни суми или държавни такси от какъвто 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, наложи, 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, платецът 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. Платецът 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;
- в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигационния заем - право на удовлетворяване от стойността на плащанията по застрахователната полица;
- 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 привилегировани 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 Довереника 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 % годишно, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 200 базисни точки (2.00%), като общата стойност на сбора им не може да надвишава 7.00% годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 3.50%, се прилага минималната стойност от 3.50% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. За първия 6-месечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем. В случай, че за датата, към която трябва да се вземе стойността на 6-месечния Euribor, European Money Markets Institute (EMMI) по една или друга причина не е обявил стойност, за изчисление на лихвения процент по облигацията Емитентът ще използва последно обявената стойност, за дата предхождаща датата, към която следва да се вземе стойността на индекса. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем - 06.10.2025 г.

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 евро. 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. В случай че датата на лихвеното плащане съвпада с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

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: 09.04.2026 г.; 09.10.2026 г.; 09.04.2027 г.; 09.10.2027 г.; 09.04.2028 г.; 09.10.2028 г..

### Лихвени плащания по облигационната емисия

Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвения период	Брой дни в годината	Лихвен процент
09.04.2026 г.	182	365	4,103%

09.10.2026 г.	183	365	6M Euribor + 2.00%, мин. 3.50%, макс. 7.00%
09.04.2027 г.	182	365	6M Euribor + 2.00%, мин. 3.50%, макс. 7.00%
09.10.2027 г.	183	365	6M Euribor + 2.00%, мин. 3.50%, макс. 7.00%
09.04.2028 г.	183	366	6M Euribor + 2.00%, мин. 3.50%, макс. 7.00%
09.10.2028 г.	183	366	6M Euribor + 2.00%, мин. 3.50%, макс. 7.00%

За първият шестмесечен период с падеж 09.04.2026 г. е изчислена лихва в размер от 4,103% (четири цяло сто и три 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 (06.10.2025 г.), която е в размер на 2,03% прибавяме фиксираната надбавка от 2.00 % и се получава лихва 4,103% на годишна база;
2. Получената в т. 1 лихвена стойност в размер на 4,103% 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 4.103% за действаща.

Така получената лихва се фиксира за проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации за първия шестмесечен период (до 09.04.2026 г.), след което модела на изчисление се повтаря отново за следващото лихвено плащане.

#### 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
09.04.2026	182	365	4.103%	208 679,70 EUR
09.10.2026	183	365	4.103%	209 826,30 EUR
09.04.2027	182	365	4.103%	208 679,70 EUR
09.10.2027	183	365	4.103%	209 826,30 EUR
09.04.2028	183	366	4.103%	209 253,00 EUR
09.10.2028	183	366	4.103%	209 253,00 EUR

*Забележка: плащанията са изчислени с стойност на 6-месечен EURIBOR към 06.10.2025 г. в размер на 2.103%.*

## 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) - 09.10.2028 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 98 %;
- 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 в 7-дневен срок да свика ново общо събрание на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/ препоръки от облигационерите на общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

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 неконсолидиран финансов отчет на Емитента към 30.09.2025 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: 77.22% (при изискване да бъде не по-високо от 98%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: неконсолидирани пасиви 10 236 хил. лв. и неконсолидирани активи 13 255 хил. лв.;

- Покритие на разходите за лихви: 2.05(при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: неконсолидирана печалба за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента от 462 хил. лв. и неконсолидирани разходи за лихви за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента 441 хил. лв.

- Текуща ликвидност: 2.72 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: неконсолидирани текущи активи 6 091 хил. лв. и неконсолидирани текущи пасиви 2 236 хил. лв.

Към 30.09.2025 г. Пълдин Холдинг АД не притежава дъщерни дружества и не е част от икономическа група, поради което дружеството вече не изготвя консолидиран финансов отчет. Финансовите данни към 30.09.2025 г. са представени на база неконсолидиран отчет.

**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 предсрочна изискуемост, Довереникът на облигационерите го обяви за предсрочно изискуем.

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

1. ЕМИТЕНТЪТ не изпълни задължението си по чл. 3, т. 1 и сл. от Договора за изпълнение на функцията Довереник на облигационерите за сключване/ анексиране и подцържане на Застраховка при условията на Договора за изпълнение на функцията Довереник на облигационерите;
2. ЕМИТЕНТЪТ не изпълни задължението си за сключване на допълнителна Застраховка до достигане на Минималната стойност на Рисковата експозиция в 20 (двадесет) дневен срок от узнаване, респ. при получаване на уведомление от страна на ДОВЕРЕНИКА, за Промяна в Състоянието на Застраховката;
3. ЕМИТЕНТЪТ не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по Емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);
4. Настъпване на Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор;
5. Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) Застрахователно обезщетение;
6. Срещу ЕМИТЕНТА е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
7. За ЕМИТЕНТА е открито производство за прекратяване чрез ликвидация.

При настъпване на някое от условията за обявяване на емисията облигации за предсрочно изискуема Довереникът 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 Довереникът 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, обезпечението, 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

#### Довереник

Емитентът е взел решение към Емисията да бъдат прилагани изискванията на ЗППЦК и останалото приложимо законодателство относно довереника на облигационерите и обезпечаване на публична емисия облигации.

Довереникът се определя по предложение на Емитента. Емитентът е избрал инвестиционен посредник "АБВ Инвестиции" ЕООД за довереник.

Емитентът е сключил договор с довереника, който ще предоставя услуги като довереник на облигационерите по смисъла на и в съответствие с изискванията на раздел V от Глава шеста на ЗППЦК, включително, но не само като предприема необходимите действия за защита на правата и интересите на притежателите на Облигации в предвидените в Предложението и Договора за довереник случаи и в съответствие с приложимото законодателство.

Възнаграждението на довереника е за сметка на емитента. Първото общо събрание на облигационерите, което се проведе на 29.10.2025 г. в гр. Пловдив, потвърждава избирането на инвестиционен посредник "АБВ Инвестиции" ЕООД за довереник на облигационерите.

Довереникът на облигационерите следва да извършва действия за защита на интересите на облигационерите в съответствие с решенията на ОС на облигационерите. Довереникът не отговаря пред облигационерите за претърпените от тях вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на ОС на облигационерите, взето с мнозинство повече от 50% от гласовете на облигационерите, записали заема.

Довереникът на облигационерите има право да изисква и получава от Емитента предоставянето на информация, предвидена в съответните нормативни актове и договора, която има пряко отношение за изпълнение на неговите задължения като Довереник на облигационерите. Довереникът има право да получава възнаграждение за изпълнението на функцията Довереник на облигационерите в размера, при условията и в сроковете, уговорени в договора.

Договорът с довереникът на облигационерите може да бъде намерен на интернет страницата на Дружеството (<https://puldinholding.com/bg/>)

Довереникът има право:

1. На свободен достъп до икономическата, счетоводната и правна документация, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията му по договора или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка на състоянието на Застраховката;
2. Да изисква и получава всякакви документи, свързани със Застрахователния договор, включително, но не само Застрахователната полица, писменото предложение или искане до Застрахователя за сключване на застрахователен договор или писмените отговори на Емитента на поставени от Застрахователя въпроси относно обстоятелства, имащи значение за естеството и размера на риска, подписани от Емитента при сключването на Застраховката, вкл. добавъци (анекси) към Застрахователната полица и др.;
3. На достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява;
4. Да свиква Общото събрание на облигационерите по реда на чл. 214 от Търговския закон.

Довереникът на облигационерите е длъжен:

1. Да анализира финансовите отчети на емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в предложението финансови съотношения, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние, в 7-дневен срок от оповестяването ѝ, с оглед на способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите;
2. При установяване на влошаване на финансовото състояние на емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа по т. 1 да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечавщи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;
3. В срок до 30 дни от представянето на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, съответно от изтичането на срока за представяне на отчета, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и на комисията доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК, както и информацията относно:
  - а) състоянието на обезпеченията на облигационната емисия, когато такива условия са налице;
  - б) финансовото състояние на емитента на облигациите с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;
  - в) предприетите от емитента мерки съгласно чл. 100ж, ал. 1 т. 2 от ЗППЦК;
  - г) извършените от него действия в изпълнение на задълженията му;
  - д) наличието или липсата на обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК;
4. Редовно да проверява наличността и състоянието на обезпечението;
5. При неизпълнение на задължение на емитента съгласно условията на емисията облигации довереникът на облигационерите е длъжен:
  - до края на работния ден, следващ деня на узнаването, да уведоми регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и комисията относно неизпълнението на емитента;

- да предприеме необходимите действия за защита на правата и интересите на облигационерите, включително:

а) да изиска от емитента на облигациите да предостави допълнително обезпечение в размер, необходим за гарантиране интересите на облигационерите;

б) да уведоми емитента на облигациите за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение по раздел V от договора с довереника, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;

в) да пристъпи към извънсъдебно изпълнение върху обезпечението на емисията облигации в допустимите от закона случаи;

г) да предявява иски против емитента на облигациите да представлява облигационерите и да защитава техните права в исковите производства;

д) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на емитента на облигациите да представлява облигационерите и да защитава техните права в производството по несъстоятелност на емитента;

е) да пристъпи към индивидуално принудително изпълнение по реда на Гражданския процесуален кодекс спрямо емитента или трети лица, предоставили обезпечения във връзка със задълженията на емитента по облигационния заем;

- да уведоми до края на следващия работен ден регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и комисията за предприетите действия по ал. 2, т. 2 от чл. 100ж на ЗППЦК.

6. Да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията;

7. Да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;

8. в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и на КФН информация за това.

Случаи на неизпълнение:

1. Емитентът не изпълни задължението си по чл. 3, т. 1 и сл. от договора за сключване/ анексиране и поддържане на Застраховка при условията на договора;

2. ЕМИТЕНТЪТ не изпълни задължението си за сключване на допълнителна Застраховка до достигане на Минималната стойност на Рисковата експозиция в 20 (двадесет) дневен срок от узнаване, респ. при получаване на уведомление от страна на ДОВЕРЕНИКА, за Промяна в Състоянието на Застраховката;

3. ЕМИТЕНТЪТ не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по Емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);

4. Настъпване на Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор;

5. Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) Застрахователно обезщетение;

6. Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;

7. За Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация.

При настъпване на някой от случаите на неизпълнение Довереникът предприема следните действия:

1. Осъществява комуникация с облигационерите относно тяхната позиция за обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема;

2. При изразено от поне един облигационер желание за обявяване на емисията облигации за предсрочно изискуема Довереникът свиква Общо събрание на облигационерите, което взема решение за или против обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема.

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

Първото Общо събрание на облигационерите е проведено на 29.10.2025 г. в гр. Пловдив. Общо събрание на Облигационерите може да бъде свикано от Довереника на облигационерите или по писмено искане на Емитента или Облигационери, притежаващи поне 10 процента от емисията. По дневния ред на първото събрание е гласувано едно решение: Общото събрание на облигационерите потвърждава избора на Довереник на облигационерите, направен на заседание на Съвета на директорите, а именно инвестиционен посредник "АБВ Инвестиции" ЕООД, с което същият се счита за упълномощен да защитава интересите на облигационерите от емисия облигации на "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД с ISIN код BG2100033252, въз основа на сключен договор за изпълнение на функцията Довереник на облигационерите.

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“ – 09.10.2025 г. Очаквана дата, на която ще започне търговията с облигациите на БФБ – 20.04.2026 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 разпореджането 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 (T+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 удостоверителен 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 евро. 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 евро 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

Годишния финансов отчет на Емитента за 2024 г. , е одитиран от лицето, посочено 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.

## 19. ГАРАНЦИИ

### 19.1. СЪЩНОСТ НА ГАРАНЦИЯТА

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем Дружеството е сключило в полза на Довереника на облигационерите при спазване на установените в закона ред и форма застрахователен договор "Облигационен заем" при "ЗД ЕВРОИНС" АД, застрахователна полица № 12900100000103 от 09.10.2025 г..

### 19.2. ОБХВАТ НА ГАРАНЦИЯТА

Сключеният застрахователен договор "Облигационен заем" при "ЗД ЕВРОИНС", застрахователна полица № 12900100000103 от 09.10.2025 г. има следните параметри:

Вид застраховка: "Облигационен заем"

Застрахован (Облигационер): Всички облигационери, притежаващи облигации от емисия корпоративни облигации, издадени от "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД с ISIN код BG2100033252. Застрахователната полица се сключва в полза на инвестиционен посредник „АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД, действащ в качеството си на довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100033252.

Застраховач (емитент): "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД, ЕИК 115237248, действащо в качеството си на ЕМИТЕНТ на емисия от 10 200 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации.

Застрахователно покритие: Застраховката покрива риска от неплащане от страна на застрахователя „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД в полза на всеки облигационер на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, вкл. в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емисията. Застраховката, не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на застрахователя, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията.

Застрахователна сума и застрахователна стойност: Застрахователната сума се определя в размер на сбора от всички вноски по главница и/или плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 2 % (200 базисни точки), но общо не по малко от 3.50% и не повече от 7 % годишно, с лимит до 12 342 000 евро, равна на сбора от всички главници и лихви по облигационния заем, дължими, считано от 09.10.2025 г. до окончателното погасяване на останалите главнични и лихвени задължения, както следва:

- общ размер на дължими главници по ЕМИСИЯТА – с лимит до 10 200 000 евро;
- общ размер на дължими лихви по ЕМИСИЯТА – с лимит до 2 142 000 евро.

Застрахователната стойност се определя в размер на договорната стойност на всички описани в застрахователната полица задължения за заплащане на главници и лихви по Емисията.

Срок на застрахователния договор и застрахователен период: Застрахователната полица влиза в сила от 00.00 часа на 09.10.2025 г. и е валидна до 24.00 ч. на 09.12.2028 г. застрахованият запазва всички права да получи застрахователно обезщетение при настъпване на застрахователно събитие в срока на валидност на застрахователната полица.

Периодът на застрахователно покритие съвпада със срока на застрахователната полица. Застрахователната полица поражда действие за посочения по-горе застрахователен период, дори и при забава или на неплащане на която и да е вноса от застрахователната премия от застрахователят.

Общо дължима сума за застрахователна премия: 191 350,37 евро.

Начин на плащане на застрахователната премия: на 5 шестмесечни вноски. Съгласно Раздел VI, т.5 от застрахователният договор валидността на застрахователната полица не може да бъде прекратена, в случай на забава или на неплащане на която и да е вноса от застрахователната премия от Емитента

Застрахователно събитие: Застрахователното събитие ще се счита настъпило, ако в срок до 30 (тридесет) дни след падежа на което и да е дължимо плащане на главница и/или лихва по Емисията (вкл. ако в срок от 30 дни след обявяване на Емисията за предсрочно изискуема) застрахователят не е заверил откритата банкова сметка на „Централен депозитар“ АД, обслужваща плащанията по Емисията съгласно сключения Договор между „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД и „Централен депозитар“ АД за изплащане на лихви и/или главници по емисия облигации с ISIN код BG2100033252, регистрирана в „Централен депозитар“ АД, с пълния размер на дължимите суми за съответното плащане. При горепосочените условия застрахователното събитие настъпва в 17.30 часа на последния ден от срока по изречение „първо“, а ако същият е неработен – в 17.30 часа на последния работен ден преди изтичане на срока по изречение „първо“.

Застрахователно събитие настъпва и във всеки случай на обявена предсрочна изискуемост на облигационния заем съобразно условията на облигационния заем, ако в срок до 30 (тридесет) дни след датата на обявената предсрочна изискуемост на облигационния заем застрахователят не е заверил банковата сметка на Централен Депозитар АД, обслужваща плащанията по облигациите съгласно сключения договор по т. 1 по-горе, с пълния размер на дължимите суми по обявената за предсрочно изискуема облигационна емисия. При горепосочените условия застрахователното събитие настъпва в 17.30 часа на последния ден от срока по предходното изречение „първо“, а ако същият е неработен – в 17.30 часа на последния работен ден преди изтичане на срока по предходното изречение „първо“. В случай на настъпване на събитие, което води до предсрочна изискуемост на облигационния заем по отношение на Емитента, се счита че е настъпило застрахователно събитие по отношение на всички непадежиращи плащания по облигационния заем и застрахователят носи отговорност по отношение на целия непогасен остатък от облигационния заем, като изплащането на застрахователното обезщетение се извършва по реда на раздел VIII. („Застрахователно обезщетение“) от застрахователния договор.

Обезпечението трябва да е в размер не по-малък от 110 на сто от стойността на вземанията по главницата, и да отговаря на условията Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

### 19.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГАРАНТИРАЩОТО ЛИЦЕ

#### Отговорни лица

„ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ДРУЖЕСТВО ЕВРОИНС“ АД, в качеството си на лице гарантиращо ценните книжа, със седалище и адрес на управление гр. София 1592, бул. „Христофор Колумб“ № 43, отговаря солидарно с лицата по т. 2.1., изречение първо от Проспекта за вреди, 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.

Съставител на одитирания годишен финансов отчет за 2024 г., финансова информация от които е извлечена в настоящия Проспект е Людмила Драгоева, в качеството ѝ на Главен счетоводител на ЗД „Евроинс“ АД.

#### Законово определени одитори

Годишният финансов отчет на „ЗД Евроинс“ АД за 2024 г. е одитиран от „ФОРВИС МАЗАРС“ ООД и „Грант Торнтон“ ООД.

„ФОРВИС МАЗАРС“ ООД (с предишно наименование „МАЗАРС“ ООД) е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, вписано в Търговския регистър с ЕИК 204638408, със седалище и адрес на управление гр. София 1000, р-н Оборище, ул. "Московска" № 3, ет.5; „ФОРВИС МАЗАРС“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-

счетоводители в България от 2017 г. с регистрационен номер 169. Отговорен одитор за одита на годишния финансов отчет на „ЗД Евроинс“ АД за 2024 г. за „МАЗАРС“ ООД е Богданка Соколова, включена под № 0168 от регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, със служебен адрес към настоящия момент – гр. София 1680, бул. "България", № 88, вх. Б, ет. 1, ап. 1. Богданка Соколова членува в Трета софийска регионална организация на ИДЕС.

„Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285 е регистрирано в регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта с рег. №032 от 1998 г.; Седалище и адрес на управление: гр. София 1421, р-н Лозенец, бул. „Черни връх“ № 26. Отговорен за одита на годишния финансов отчет на „ЗД Евроинс“ АД за 2024 г. за „Грант Торнтон“ ООД е Емилия Маринова-Лалева, включена в списъка на ИДЕС под № 0673 от регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, със служебен адрес към настоящия момент – гр. София 1421, бул. „Черни връх“ № 26. Емилия Маринова - Лалева членува във Пета софийска регионална организация на ИДЕС.

Във връзка с одита на годишния финансов отчет на Застрахователя за 2024 г. не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да провери финансовия отчет на Гаранта, е подал оставка или е бил освободен от длъжност.

### **Рискови фактори**

#### **Секторен риск**

Секторният риск се поражда от влиянието на законово-нормативните промени върху доходите и паричните потоци в отрасъла, от агресивността на мениджмънта, от силната конкуренция и др. По отношение на „ЗД Евроинс“ АД този риск се обуславя от състоянието и тенденциите на развитие в застрахователния сектор. В тази връзка, основните рискове, които оказват влияние върху дейността на сектора, са:

- промяна в търсенето на застрахователни услуги и продукти;
- наличие на силна конкуренция;
- дъмпинг на цените на основните застрахователни продукти;
- рискове от промяна на нормативната уредба

#### **Бизнес риск, свързан с настъпването на големи претенции**

Поради представителния характер на продуктовата структура в застрахователния портфейл на „ЗД Евроинс“ АД спрямо същата на застрахователния сектор в страната, не са налице специфични бизнес рискове, характерни единствено за Дружеството, в сравнение с останалите представители на сектора.

Природни бедствия: тези събития могат да нанесат щети със значителен размер на застраховано имущество на граждани и фирми, както и на моторни превозни средства (МПС).

По отношение размера на претенциите, които биха били нанесени от природни бедствия на автомобилния парк, застрахован в „ЗД Евроинс“ АД, се счита, че той е минимален предвид два фактора:

- Дружеството притежава голям портфейл от застраховани срещу природни бедствия автомобили на територията на цялата страна, което води до разпределение(диверсификация) на риска от такива събития върху голяма съвкупност и съответно минимизиране ефекта от бедствията предвид факта, че те засягат силно ограничена територия от страната.
- Застрахованите автомобили са лесно подвижни и съответно рискът от щети вследствие природни бедствия е частично намален, тъй като част от природните бедствия са предвидими, а териториалното им разпростиране е сравнително бавно и ограничено.

Размерът на щетите върху застраховано недвижимо имущество, които Дружеството би могло да понесе от природни бедствия, е ограничен от презастрахователната програма, поддържана от „ЗД Евроинс“ АД.

Крупни аварии: големите индустриални рискове, които могат да предизвикат крупни аварии в застраховани производствени обекти, са с изключително незначителен, клонящ към 0, дял в портфейла

на Дружеството. Тяхното влияние е силно ограничено, тъй като рисковете, свързани с настъпването на крупни аварии, са напълно покрити от презастрахователната протекция на Дружеството.

Терористични действия: през 2012 г. за първи път в България беше извършено терористично действие. Въпреки това, като цяло се приема, че поради прецедентния му характер, тероризмът не застрашава застрахованите обекти и/или не може да предизвика настъпването на рискове, покрити от застрахователните компании, работещи в областта на общото застраховане. По общите условия на „ЗД Евроинс“ АД тероризмът е изключен риск съгласно международна клауза G51, но при желание на клиента и заплащане на допълнителна премия, след съгласие на Централно управление, може да се предостави и такова покритие. От 2018 г. Дружеството има подсигурено автоматично презастрахователно покритие за риска „Тероризъм“.

#### **Фирмен риск**

Фирменият риск се обуславя от естеството на дейност на дадено дружество, като за всяко дружество е важно възвръщаемостта от инвестираните средства и ресурси да съответства на риска, свързан с тази инвестиция.

Основният фирмен риск за „ЗД Евроинс“ АД е свързан с възможността за намаляване на приходите от застрахователни премии и реализиране на отрицателен финансов резултат от дейността. Фирменият риск обединява бизнес риска и финансовия риск.

Бизнес рискът се предопределя от самото естество на дейност на Дружеството. Той се дефинира като несигурност, свързана с получаването на приходи, присъщи за отрасъла, в който компанията функционира. Естеството на бизнеса общо застраховане се основава на ценообразуване и управление на риска в различни негови прояви посредством управление на портфейл от застрахователни продукти.

Бизнес рискът се характеризира от:

- Невъзможността за предвиждане на момента на настъпване и на големината на щетите, причинени от събития като природни бедствия, крупни аварии и терористични действия;
- Наличието на ликвиден риск;
- Наличието на оперативни рискове.

#### **Ликвиден риск**

Ликвидният риск е свързан с възможността „ЗД Евроинс“ АД да не погаси в договорения размер и/или срок свои задължения. Този риск е минимизиран предвид наличието на политики по управление на ликвидния риск, на застрахователните резерви и текущите парични потоци и поддържането на платежоспособността на Дружеството.

#### **Кредитен риск**

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към „ЗД Евроинс“ АД. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти например при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства, инвестиции в облигации и други.

Дружеството държи активи в търговски портфейл с цел управление на кредитния риск, като анализира кредитното качество на ценните книжа, базиран на рейтингите на различни рейтингови агенции като Fitch, BCRA, Moody's, БАКР.

#### **Ценови риск**

Експозицията на Дружеството към ценови риск е свързана с финансовите активи, отчитани по справедлива стойност, които включват акции и облигации, търгувани на БФБ и на други регулирани пазари.

По тези инструменти съществува риск, че справедливата стойност на бъдещите парични потоци по даден финансов инструмент ще се колебае поради промени в пазарните цени (различни от тези, свързани с лихвен и валутен риск), независимо дали тези промени са причинени от фактори,

специфични за индивидуалния финансов инструмент или неговия емитент, или фактори, които засягат пазара.

Ценовият риск се управлява, като се прави анализ на компаниите, в които се инвестира на база на тяхната оперативна дейност.

### Оперативни рискове

Оперативните рискове са свързани със структурата на застрахователния портфейл, която включва:

- Обхват на застрахователната защита, степен на диверсификация на риска, концентрация на продуктите по видове, пазари, клиенти и региони;
- Наличието на политика по оценка, анализ и управление на риска, в т.ч. презастрахователна програма;
- Управление на риска на ниво индивидуален продукт и клиент;
- Управление на оперативния риск чрез приемане на лимити, внедряване на адекватна информационна технология, система за вътрешен контрол и независим одит;
- Политика по образуване на застрахователните резерви.

Оперативните рискове могат да се проявят в управлението на „ЗД Евроинс“ АД чрез:

- Вземане на грешни решения при определяне структурата на застрахователния портфейл;
- Вземане на грешни решения при определяне на политиката по образуване на застрахователни резерви;
- Проблеми в работата на единната управленска информационна система;
- Пропуски във функционирането на система за вътрешен контрол;
- Напускане на ключови служители и невъзможност да се назначи персонал с нужните качества;
- Прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещо до намаляване на общата рентабилност на Дружеството.

Основни източници на оперативен риск в „ЗД Евроинс“ АД са персонал, процеси, системи и външни събития. Възникването на оперативен риск може да бъде породено от вътрешни и външни заплахи.

Към вътрешните причини за възникване на оперативен риск се отнасят:

1. Пропуски в правилата и процедурите за извършване на операции и други сделки, свързани с дейността на Дружеството, тяхното осчетоводяване и документиране;
2. Пропуски в организационната структура в частта за разпределяне на отговорностите между звената и служителите;
3. Неизпълнение или неточно изпълнение от страна на служителите на правилата и процедурите;
4. Неефективен вътрешен контрол на Дружеството;
5. Други.

Към външните причини за възникване на оперативен риск се отнасят:

1. Случайни или преднамерени действия на физически и/или юридически лица насочени срещу интересите на Дружеството;
2. Повреда или прекъсване в работата на системи и оборудване, които са извън контрола на Дружеството;
3. Неблагоприятни външни обстоятелства, които са извън контрола на Дружеството;
4. Други.

Идентифицирането на оперативния риск се осъществява чрез постоянно наблюдение, докладване и архивиране на операционните събития. С цел осигуряване на своевременно регистриране на оперативни събития и създаване на условия за адекватна оценка на оперативния риск, Дружеството прилага вътрешен централизиран подход чрез „Регистър на оперативните събития“, воден при ръководителя на функцията по управление на риска в „ЗД Евроинс“ АД.

### Финансов риск

Финансовият риск е рискът от регистриране на загуби или нереализиране на очаквани печалби от инвестициите на Дружеството в резултат на неправилна инвестиционна политика на „ЗД Евроинс“ АД.

СД на „ЗД Евроинс“ АД определя инвестиционната политика на Дружеството в съответствие с КЗ и вътрешно-устройствените си актове. В инвестиционната дейност на застрахователите са законодателно определени следните основни принципи: принцип на „разумния инвеститор“ и свободата на инвестиране. Целта на инвестиционния процес в Дружеството е да запази дългосрочната покупателна сила на активите, като същевременно постигне относително предсказуем и растящ, съобразен с риска, приход от инвестиции и осигури управлението на активи и пасиви да е на база на парични потоци и дюрация. Инвестиционната политика на „ЗД Евроинс“ АД гарантира ликвидност и платежоспособност, които да позволят на Дружеството да обслужва своите задължения навреме. Също така гарантира и доходност, която е един от източниците на приходи за Дружеството.

Дружеството управлява активите при спазване принципите на надеждност, ликвидност, доходност, диверсификация и предпазливост. Активите в инвестиционния портфейл се стресират на тримесечна база при прилагане на стандартна формула по Платежоспособност 2. „ЗД Евроинс“ АД се придържа към балансирана стратегия на инвестиране. Тази стратегия поставя акцента върху диверсификация на инвестициите при спазване на принципа на „разумния инвеститор“. Сигурността на инвестицията се измерва с риска от неплащане, забавяне в плащането и неблагоприятна промяна на пазарната цена. Балансираният характер на провежданата инвестиционна политика намира изражение в разумното инвестиране, като и през 2024 г. най-голям дял в инвестиционния портфейл имат инвестициите в колективни инвестиционни схеми и корпоративни облигации.

### Информация за Гаранта

„Застрахователно дружество Евроинс“ АД е учредено като акционерно дружество на 19.12.1996 г. в гр. София с решение №1 по фирмено дело № 15457/1996 на Софийски градски съд (СГС), под наименованието „Застрахователно и презастрахователно дружество БАЛКАНЪ“ АД. Впоследствие дружеството променя наименованието си на „Застрахователно дружество Евроинс“ АД, като с решение № 1 от 24.03.1998 г. по фирмено дело № 424/1998 седалището и партидата на дружеството са прехвърлени към Софийски окръжен съд. Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на Република България с единен идентификационен код (ЕИК) 121265113.

Дружеството е самостоятелно юридическо лице. Съществуването на „ЗД Евроинс“ АД не е ограничено със срок или друго прекратително условие, съгласно чл. 7 от Устава на дружеството.

Дружеството е учредено в Република България и е със седалище и адрес на управление гр. София 1592, бул. „Христофор Колумб“ № 43. На същия адрес се намира и централният офис на компанията. Това е и официалният бизнес адрес за кореспонденция с дружеството. Електронна страница на Гаранта: [www.euroins.bg](http://www.euroins.bg). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) - LEI code на „ЗД Евроинс“ АД е 747800G0B61WF68GDU20. Телефони за контакт: +359 2 965 15 25.

„Застрахователно дружество Евроинс“ АД е една от първите застрахователни компании в България, получила лиценз за общо застраховане по Закона за застраховането (обн., ДВ., бр.86 от 11.10.1996 г.) – Разрешение за извършване на застрахователна дейност по Протокол № 8 от 15.06.1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане при Министерски съвет на Република България. В съответствие с Кодекса за застраховането (КЗ), „ЗД Евроинс“ АД може да извършва активно презастраховане по всички видове застраховки, за които Дружеството има издаден лиценз. Лицензът на „ЗД Евроинс“ АД е допълван няколко пъти, последователно с Решение по Протокол № 62 от 09.11.1998 г. на НСЗ, Решение № В-8 от 27.12.1999 г. на Дирекцията за застрахователен надзор, Решение № В-26 на ДЗН от 01.02.2001 г., Разрешение № 398-ОЗ/29.09.2003 г. и Решения №№ 859-ОЗ от 27.09.2006 г. и 1090-ОЗ/08.11.2006 г. на Комисията за финансов надзор (КФН). Към настоящия момент портфейлът на „ЗД Евроинс“ АД обхваща над шейсет броя застрахователни продукта, като са покрити всички видове застраховки разрешени на общозастрахователните дружества, в съответствие с приложение № 1, раздел II към КЗ. Търговският модел на Дружеството е насочен към предлагането на застрахователни продукти, покриващи широк спектър от рискове и осигуряващи комплексно застрахователно обслужване на клиентите.

„ЗД Евроинс“ АД извършва своята дейност в съответствие със законодателството на Република България, както и с европейското законодателство с пряко действие на територията на страната.

*Забележка! Съдържанието на интернет страницата на „ЗД Евроинс“ АД не представлява част от този Проспект, освен ако тази информация не е включена чрез препратка в Проспекта.*

#### **Преглед на стопанската дейност**

Предметът на дейност на „ЗД Евроинс“ АД е застраховане, като компанията предлага следните продукти: застраховка Злополука; застраховка Заболяване; застраховка Сухопътни превозни средства без релсови превозни средства; застраховка Релсови превозни средства; застраховка Летателни апарати; застраховка Плавателни съдове (морски, речни и по езера и канали); застраховка Товари по време на превоз; застраховка Пожар и природни бедствия; застраховка Щети на имущество; застраховка Гражданска отговорност, свързана с притежаването и използването на моторни превозни средства; застраховка Гражданска отговорност, свързана с притежаването и използването на летателни апарати; застраховка Гражданска отговорност, свързана с притежаването и използването на плавателни съдове; застраховка Обща гражданска отговорност; застраховка Кредити; застраховка Гаранции; застраховка Разни финансови загуби; застраховка Помощ при пътуване; застраховка на Правни разноски (правна защита) като допълнително покритие на застраховки на други материални интереси.

Дружеството е с капитал 40 020 312 евро, разпределен в 78 471 200 бр. безналични поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка една.

Освен в Република България, „ЗД Евроинс“ АД оперира в съответствие с европейското законодателство по линия на свобода на предоставяне на услуги, право на свобода на установяване и по силата на временен разрешителен режим в следните държави: Италия, Гърция, Испания, Полша, Нидерландия, Германия и Великобритания.

Към настоящия момент портфейлът на „ЗД Евроинс“ АД обхваща над шейсет броя застрахователни продукта, като са покрити всички видове застраховки разрешени на общозастрахователните дружества, в съответствие с приложение № 1, раздел II към КЗ. Търговският модел на Дружеството е насочен към предлагането на застрахователни продукти, покриващи широк спектър от рискове и осигуряващи комплексно застрахователно обслужване на клиентите.

Застрахователните продукти в портфейла на „ЗД Евроинс“ АД покриват всички видове застраховки по общо застраховане съгласно действащата нормативна уредба. Дружеството притежава лицензи от КФН за продажбата на описаните по-горе застрахователни продукти.

„ЗД Евроинс“ АД има присъден рейтинг от „БАКР - АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ“ АД (БАКР), която е регистрирана по смисъла на Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския Парламент и на Съвета относно агенциите за кредитен рейтинг като агенцията е първата българска и третата пълноправна рейтингова агенция, регистрирана в Европейския Съюз (<https://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs>).

На проведено на 12.02.2025 г. заседание на Рейтингов Комитет (РК) на БАКР е разгледан доклад по извършения преглед на кредитния рейтинг на „ЗД Евроинс“ АД. БАКР потвърждава присъдените на „ЗД Евроинс“ АД рейтинги, запазвайки перспективата по тях, както следва:

- Дългосрочен рейтинг на способност за изплащане на исокове: BBB- , със „стабилна“ перспектива;
- Дългосрочен рейтинг по национална скала A+ (BG), със „стабилна“ перспектива

✓ запазено в периода на преглед стабилно финансово състояние (подкрепено и от значително увеличение в акционерния капитал), при известно задържане в обемите на записания бизнес и относително слабо изразени промени в географското му разпределение, при запазена диверсификация на портфейла и общо относително слабо влошаване на качеството му, но при формирана тенденция за подобрене в brutния резултат от застрахователни услуги;



✓ поддържана характерна структура на инвестиционен портфейл, с висока зависимост от преоценки и относително нисък дял на найвисоко ликвидните активи в него (държавни ценни книжа и банкови депозити);

✓ поддържано стабилно ниво на покритие по капиталовото изискване за платежоспособност (КИП) и подобрения в част от показателите за оценка на ликвидността.

[https://bcra.eu/files/rating\\_euroins\\_feb\\_2025\\_bg.pdf](https://bcra.eu/files/rating_euroins_feb_2025_bg.pdf)

„ЗД Евроинс“ АД отговаря на изискването за ниво на кредитен рейтинг, присъден на застрахователя, на степен на кредитно качество, еквивалентна на степен 3 (трета), определена съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на Комисията от 11 октомври 2016 г. за определяне на технически стандарти за изпълнение относно разпределянето на кредитните оценки на агенциите за външна кредитна оценка по обективна скала на степените на кредитно качество в съответствие с Директива 2009/138/ЕО на Европейския парламент и на Съвета (ОВ, L 275/19 от 12 октомври 2016 г.).

#### **Промяна в перспективите и във финансовото състояние на Гаранта**

След края на последния финансов период, за който е публикувана финансовата информация (неодитиран финансов отчет към 30.09.2025 г.), до датата на Проспекта не е настъпила значителна промяна във финансовото състояние на групата, от която гарантът е част.

#### **Информация за тенденциите**

Не се очертават негативни тенденции или неблагоприятни промени в перспективите на Гаранта и групата, част от която е „ЗД Евроинс“ АД от датата на последният публикуван финансов отчет - одитиран годишен финансов отчет за 2024 г. Към датата на проспекта дружеството в съответствие с режима Solvency II покрива със собствени средства както капиталовото изискване за платежоспособност, така и минималното капиталово изискване.

Ръководството на Дружеството счита, че макроикономическите фактори, ще продължат да оказват влияние върху резултатите през следващата година. Брутните записани премии на „ЗД Евроинс“ АД за 2025 г. ще бъде в пряка зависимост от развитието на общозастрахователния пазар в страната в ситуация на ръст на инфлацията, свободен пазар на енергоносителите и влиянието им върху икономиката на страната, както и в страните в които оперира.

Взимайки предвид влиянието на макроикономическите фактори върху бъдещата дейност и рентабилност на Дружеството, фокусът на неговото развитие в краткосрочен план ще бъде към запазване на пазарния дял и място сред лидерите на пазара, при оптимизиране структурата на застрахователния портфейл в посока на подбор на по-малко щетими клиенти, чрез адекватна оценка на риска, поддържане на висока компетентност на подписвачите и ликвидаторите на щети, обучения на търговската структура, сегментация на потребителите на застрахователните продукти според пазарните тенденции и развитието на икономиката в страната и страните от ЕС, в които Дружеството оперира. В дългосрочен план Дружеството се стреми към оптимизиране на аквизиционните и административните разходи и постигане на положителен нетен резултат от застрахователни услуги по основните видове бизнес на всички пазари.

„ЗД Евроинс“ АД е предприело в стратегията си фокус към подобряване на социалните показатели, свързани със служителите, подобряване на удовлетвореността и работната среда и повишаване на ефективността на доброто управление, както на ниво Дружество, така и последователно прилагане в международните проекти, които то реализира. Последващите мерки и стъпки на Ръководството се планират и оповестяват сред служителите посредством писма, срещи, както и Годишен план на дейностите.

Акцентът в процесите по управление, ще обхванат основно проучване и анализ, докладване, оперативна отчетност, международна дейност и формализиране на процесите със съществен риск за Дружеството.

На „ЗД Евроинс“ АД не са известни други тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху перспективите на Гаранта за текущата финансова година.

#### **Прогноза или оценка на печалбата**

Гарантът не е публикувал и не представя в настоящия Проспект прогноза или оценка на печалбата, също така не предвижда да се изготвят и оповестяват прогнози и оценки на печалбите в следващи периоди.

#### **Административни, управителни и надзорни органи и висш ръководен състав**

„ЗД Евроинс“ АД има едностепенна система на управление, състояща се от Съвет на директорите. Съветът на директорите на „ЗД Евроинс“ АД е в следния състав: Йоанна Цветанова Цонева, Румяна Бетова, Ирена Лалова, Александър Колев, Иван Костов, София Николова Антонова, Милена Милчова Генчева. Прокурист на Дружеството е Димитър Димитров.

Представителството на „ЗД Евроинс“ АД се осъществява от Изпълнителният член на СД - Румяна Гешева Бетова, Председателя на СД - Йоанна Цветанова Цонева и Прокуриста на дружеството - Димитър Стоянов Димитров, като дружеството се представлява по един от следните начини: от изпълнителния член на Съвета на директорите съвместно с прокуриста на Дружеството или от изпълнителния член на Съвета на директорите съвместно с председателя на Съвета на директорите, или от председателя на Съвета на директорите съвместно с прокуриста на Дружеството.

По-долу са представени бизнес адресите на членовете на Съвета на директорите на „ЗД Евроинс“ АД, както и информация за основните дейности, извършвани от тях извън Застрахователя, когато същите са значителни по отношение на него.

**Йоанна Цветанова Цонева** - Председател на СД на „ЗД Евроинс“ АД.

Служебен адрес: гр. София, бул. Христофор Колумб 43.

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

„Капитал – 3000“ АД – член на Съвет на директорите;

Кейбъл Нетуърк“ АД – член на Съвета на директорите;

„Застрахователно дружество Феникс Ре“ АД – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите.

„Застрахователно дружество ЕВРОИНС ЖИВОТ“ ЕАД – член на Съвета на директорите до 01.10.2024г.

**Ирена Красиминова Лалова** - Зам.-председател и независим член на СД на „ЗД Евроинс“ АД..

Служебен адрес: гр. София, бул. Христофор Колумб 43.

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

„Соларис Енерджи“ АД – Изпълнителен директор и член на СД

**Румяна Гешева Бетова** - Изпълнителен директор на „ЗД Евроинс“ АД.

Служебен адрес: гр. София, бул. Христофор Колумб 43.

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

„Застрахователно дружество ЕВРОИНС ЖИВОТ“ ЕАД – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;

„Застрахователно дружество Феникс Ре“ АД – изпълнителен директор и член на Управителния съвет до 30.10.2024г.;

**София Николова Антонова** - член на СД на „ЗД Евроинс“ АД.

Служебен адрес: гр. София, бул. Христофор Колумб 43.

София Антонова не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

**Милена Милчова Генчева** - Член на СД на „ЗД Евроинс“ АД.

Служебен адрес: гр. София, бул. Христофор Колумб 43.

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

„Еврохолд България“ АД – Прокурист

„ЕВРОИНС ИНШУРЪНС ГРУП“ АД – член на Съвета на директорите;

"АФЕС БЪЛГАРИЯ" ЕООД – Управител

Afes AG – Член на Съвета на директорите

**Александър Валентинов Колев** - член на СД на „ЗД Евроинс“ АД.

Служебен адрес: гр. София, бул. Христофор Колумб 43.

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

„ТАЙЪР БРАДЪРС" ЕООД - управител и едноличен собственик на капитала.

„Фаст Пей ХД“ АД – член на Съвета на директорите до 03.08.2023г.

**Иван Димитров Костов** - член на СД на „ЗД Евроинс“ АД.

Служебен адрес: гр. София, бул. Христофор Колумб 43.

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

„Евроинс Иншурънс Груп“ АД - член на Съвета на директорите.

„КЛАУД НЕЙТИВС“ ООД - съдружник

**Димитър Стоянов Димитров** - Прокурист.

Служебен адрес: гр. София, бул. Христофор Колумб 43.

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

Евролоджистик Текнолъджис“ ЕООД – управител;

„Кейбъл Нетуърк“ АД – член на Съвета на директорите;

„Старком Холд“ АД – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;

„Фар Консулт“ ООД - в ликвидация – съдружник и управител;

„Еврохолд България“ АД – член на Надзорния съвет;

„С Финанси“ ЕАД – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;

„Електрохолд ИКТ“ ЕАД – Изпълнителен член на Съвета на директорите

Между членовете на управителния орган и прокуриста няма установени фамилни връзки.

В помощ на органите на управление е избран и функционира Одитен комитет. Одитният комитет е колективен орган от 3-ма члена, функционално обособен под ОСА. Членове на одитния комитет са: Снежана Петрова Гелева – Председател, Виолета Георгиева Станишева и Иван Георгиев Мънков. Няма промени в одобрения през 2017 г. (втори мандат) състав и статут на Одитния комитет.

#### **Конфликт на интереси**

Не са известни потенциални конфликти на интереси и/или настъпили конфликти на интереси по повод задълженията на горепосочените лица към „ЗД Евроинс“ АД и техни частни интереси и/или други задължения.

Лицата не са сключвали със Застрахователя договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Не съществуват договорености или споразумения между акционери, клиенти, кредитори, доставчици и/или други, имащи отношение към Застрахователя лица, съгласно които някое от горепосочените лица е избрано да заеме съответната позиция в системата на управление на Дружеството.

#### **Мажоритарни акционери**

„ЗД Евроинс“ АД е част от групата на мажоритарния си акционер „Евроинс Иншурънс Груп“ АД - холдингово дружество регистрирано в Република България с ЕИК 175394058, със седалище и адрес на управление - бул. Христофор Колумб № 43; телефон: 02/9651651; адрес на електронна поща: eig@euroins.bg, интернет страница: www.eig.bg. Към датата на изготвяне на настоящия проспект „Евроинс Иншурънс Груп“ АД, притежава пряко 77 943 043 броя акции с право на глас от капитала на „ЗД Евроинс“ АД, всяка от по 1 лев или „Евроинс Иншурънс Груп“ АД притежава 99,33 % от гласовете в общото събрание на „ЗД Евроинс“ АД. Към настоящия момент няма други лица, които пряко да притежават повече от 5 на сто от акциите с право на глас в капитала на „ЗД Евроинс“ АД.

„Евроинс Иншурънс Груп“ АД осъществява своята дейност съгласно българското законодателство в направление „Застраховане“ на мажоритарния си акционер „Еврохолд България“ АД.

„Еврохолд България“ АД - холдингово дружество регистрирано в Република България с ЕИК 175187337, със седалище и адрес на управление - бул. Христофор Колумб № 43; телефон: 02/9651651; адрес на електронна поща: office@eurohold.bg, investors@eurohold.bg; интернет страница: www.eurohold.bg.

Мажоритарен акционер в „Еврохолд България“ АД, притежаващ към датата на този Проспекта 52.13% от капитала е „Старком Холдинг“ АД, дружество регистрирано в Република България с ЕИК 121610851, със седалище и адрес на управление - област София, община Столична, гр. София 1592, бул. „Христофор Колумб“ № 43, интернет страница: www.starcom.bg. „Старком Холдинг“ АД осъществява своята дейност съгласно българското законодателство.

Мажоритарен акционер в „Старком Холдинг“ АД е Асен Милков Христов - български гражданин. Асен Христов е притежател на 51% от акциите с право на глас от капитала на „Старком Холдинг“ АД и Изпълнителен директор на дружеството, като упражнява и ефективен контрол върху „Старком Холдинг“ АД.

По смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на 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 и ли 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.

В горепосочения смисъл юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху Гаранта „ЗД Евроинс“ АД е мажоритарният собственик на капитала на Гаранта - „Евроинс Иншурънс Груп“ АД, притежаващ 99,33 % от гласовете в общото събрание на „ЗД Евроинс“ АД.

Непряк контрол по смисъла на § 1, т. 14, буква а) от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК върху Емитента се осъществява от следните юридически и физическите лица:

- „Еврохолд България“ АД, който упражнява непряк контрол върху „ЗД Евроинс“ АД, доколкото „Еврохолд България“ АД притежава 92,08% (към датата на Проспекта) от капитала на мажоритарния собственик на капитала на Гаранта – „Евроинс Иншурънс Груп“ АД;
- „Старком Холдинг“ АД, който упражнява непряк контрол върху „ЗД Евроинс“ АД, доколкото „Старком Холдинг“ АД притежава 52,13% (към датата на Проспекта) от капитала на „Еврохолд България“ АД;
- Асен Милков Христов, който упражнява непряк контрол върху Гаранта, доколкото лицето притежава 51 % от капитала на „Старком Холдинг“ АД.

По смисъла на § 2, ал. 1, т. 1 от Допълнителните разпоредби на Закона за мерките срещу изпирането на пари, Гаранта е непряко зависим от следните физическите лица – действителни собственици, а именно:

- Асен Милков Христов, който упражнява непряк контрол върху Гаранта, доколкото лицето

притежава 51 % от капитала на „Старком Холдинг“ АД;

- Кирил Иванов Бошов, който упражнява непряк контрол върху Гаранта, доколкото лицето притежава 34% от капитала на „Старком Холдинг“ АД.

„ЗД Евроинс“ АД не е зависим пряко или непряко от други юридически субекти или физически лица в рамките на групата, освен от описаните по-горе лица.

#### **Мерки за предотвратяване на злоупотреба с контрол**

Уставът на „ЗД Евроинс“ АД не съдържа специални разпоредби, които изрично да са насочени към предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол върху Дружеството. Начини за ограничаване на възможна злоупотреба с контрол върху Дружеството са предвидени в Търговския закон (ТЗ).

Съгласно чл. 240а от ТЗ акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на УС за вреди, причинени на дружеството.

Съгласно чл. 223, ал. 1 от ТЗ, Общо събрание на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.

Съгласно чл. 223, ал. 2 от ТЗ, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако ОС не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква Общо събрание на акционерите или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Съгласно чл. 223а, ал. 1 от ТЗ, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в Търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на Общото събрание на акционерите.

Изискванията за квалифициран кворум и/или мнозинство за приемането на определени решения, свързани с управлението на Дружеството също гарантират ограничаването на потенциална злоупотреба с контрол. Чл. 227 от ТЗ въвежда изискване за кворум – решение за изменение и допълнение на устава, преобразуване и прекратяване на дружеството, увеличаване или намаляване на капитала се вземат само ако на общото събрание е представена поне половината от капитала.

#### **Описание на всякакви договорености, известни на Гаранта, действието на които може на някоя по-късна дата да породии промяна в контрола върху гаранта**

„ЗД Евроинс“ АД няма договорености с други лица, нито са му известни такива договорености, действието на които може да доведе до конкретна бъдеща промяна в отношенията на контрол спрямо Дружеството.

#### **Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Гаранта**

„ЗД Евроинс“ АД не притежава дъщерни компании, поради което представената финансовата информация за разглеждания исторически финансов период в този документ е представена на индивидуална база. Финансовите данни на Гаранта представени в настоящия документ са извлечени от одитирания годишен финансов отчет за 2024 г. и междинния финансов отчет към 30.09.2025 г.

Одитираният годишен финансов отчет на „ЗД Евроинс“ АД за 2024 г. е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС).

По-долу е представена информация за финансовото състояние на Гаранта като данните са извлечени от одитирания годишен финансов отчет на „ЗД Евроинс“ АД за 2024 г. и неоудитирания междинен финансов отчет на „ЗД Евроинс“ АД към 30.09.2025 г.

#### **ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г. (одитирани данни)**

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Застрахователни приходи	414 303	383 336
Разходи по застрахователни услуги	(405 857)	(381 820)
<b>Брутен резултат от застрахователни услуги</b>	<b>8 446</b>	<b>1 516</b>
Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори	12 023	34 660
Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори	(97 436)	(145 801)
Възникнали щети и промяна в пасива за предявени претенции възстановени от презастрахователи	52 180	134 106
<b>Нетна (загуба)/ печалба от закупено презастрахователно покритие</b>	<b>(33 233)</b>	<b>22 965</b>
<b>Нетен резултат от застрахователни услуги</b>	<b>(24 787)</b>	<b>24 481</b>
Финансови приходи	20 204	4 055
Финансови разходи	(5 513)	(5 784)
Нетни финансови разходи по издадени застрахователни договори	(11 497)	(14 916)
<b>Нетен резултат от инвестиционна и финансова дейност</b>	<b>3 194</b>	<b>(16 645)</b>
Други оперативни приходи	36 991	16 370
Други оперативни разходи	(9 844)	(13 258)
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>5 554</b>	<b>10 948</b>
Приходи/ (разходи) от данъци върху дохода	22	(1 032)
<b>Печалба за годината</b>	<b>5 576</b>	<b>9 916</b>
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>	<b>5 576</b>	<b>9 916</b>

*Източник: „ЗД Еуроинс“ АД – Одитиран годишен финансов отчет за 2024 г.*

**ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2025 г.  
(неодитирани данни)**

	30.09.2025 г.	30.09.2024 г.
	хил. лв.	хил. лв.
Застрахователни приходи	351 545	325 612
Разходи по застрахователни услуги	(344 851)	(312 640)
<b>Брутен резултат от застрахователни услуги</b>	<b>6 694</b>	<b>12 972</b>
Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори	38 847	59 921

Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори	(67 836)	(85 881)
<b>Нетна (загуба)/печалба от закупено презастрахователно покритие</b>	<b>(28 989)</b>	<b>(25 960)</b>
<b>Нетен резултат от застрахователни услуги</b>	<b>(22 295)</b>	<b>(12 988)</b>
Финансови приходи	321	8 494
Финансови разходи	(11 799)	0
<b>Нетен резултат от инвестиционна и финансова дейност</b>	<b>(11 478)</b>	<b>8 494</b>
Други оперативни приходи	35 618	0
Други оперативни разходи	(396)	11 850
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>1 449</b>	<b>7 356</b>
Приходи/(разходи) от данъци върху дохода	-	
<b>Печалба за годината</b>	<b>1 449</b>	<b>7 356</b>
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>	<b>1 449</b>	<b>7 356</b>

Източник: „ЗД Евроинс“ АД – неаудитиран междинен финансов отчет към 30.09.2025 г.

#### ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г. (аудитирани данни)

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
<b>АКТИВИ</b>		
Нематериални активи	2 029	1 191
Имоти, машини и съоръжения	8 902	10 124
Финансови активи	396 075	304 751
Активи по издадени презастрахователни договори	52	9 273
Активи по отсрочени данъци, нетно	154	132
Активи от закупени презастрахователни договори	155 431	175 510
Други вземания и активи	32 530	32 279
Пари и парични еквиваленти	7 635	6 158
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>602 808</b>	<b>539 418</b>
<b>ПАСИВИ</b>		
Подчинен срочен дълг	25 625	25 420
Пасиви по издадени застрахователни договори	387 003	380 154
Пасиви по закупени презастрахователни договори	9 580	8 967
Задължения по лизингови договори	8 122	9 260
Други задължения	26 260	44 975
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>456 590</b>	<b>468 776</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
Акционерен капитал	62 221	44 721
Общи резерви	1 309	1 309
Премиен резерв	85 304	32 804
Натрупана загуба	(8 192)	(18 108)

Текущ финансов резултат	5 576	9 916
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>146 218</b>	<b>70 642</b>
<b>ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>602 808</b>	<b>539 418</b>

**Източник:** „ЗД Евроинс“ АД – Одитиран годишен финансов отчет за 2024 г. **ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2025 г. (неодитирани данни)**

	30.09.2025 г.	31.12.2024 г.
	хил. лв.	хил. лв.
<b>АКТИВИ</b>		
Нематериални активи	2 083	2 029
Имоти, машини и съоръжения	7 176	8 902
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност	480 407	374 817
Финансови активи по амортизирана стойност	6 932	21 258
Активи по издадени презастрахователни договори	-	52
Активи от закупени презастрахователни договори	154 410	155 431
Активи по отсрочени данъци, нетно	154	154
Други вземания	35 169	32 530
Пари и парични еквиваленти	7 533	7 635
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>693 864</b>	<b>602 808</b>
<b>ПАСИВИ</b>		
Подчинен срочен дълг	26 250	25 625
Пасиви по издадени застрахователни договори	410 222	387 003
Пасиви по закупени презастрахователни договори	11 809	9 580
Задължения по лизингови договори	6 344	8 122
Други задължения	26 572	26 260
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>481 197</b>	<b>456 590</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
Акционерен капитал	78 471	62 221
Общи резерви	1 309	1 309
Премиен резерв	134 054	85 304
Натрупана загуба	(2 616)	(8 192)
Текущ финансов резултат	1 449	5 576
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>212 667</b>	<b>146 218</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>693 864</b>	<b>602 808</b>

**Източник:** „ЗД Евроинс“ АД – неодитиран междинен финансов отчет към 30.09.2025 г.

#### ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2024 г. (одитирани данни)

	2024 г.	2023 г.
	хил. лв.	хил. лв.
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(12 410)	5 199
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(49 882)	(18 890)
Нетни парични потоци от финансова дейност	65 020	10 350
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>2 728</b>	<b>(3 341)</b>
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	6 158	10 338



Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	7 635	6 158
--	-------	-------

Източник: „ЗД Евроинс“ АД – Одитиран годишен финансов отчет за 2024 г. **ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2025 г. (неодитирани данни)**

	30.09.2025 г.	30.09.2024 г.
	хил. лв.	хил. лв.
Нетни парични потоци от оперативна дейност	19 246	-18 566
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-85 960	2 335
Нетни парични потоци от финансова дейност	66 612	16 104
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>-102</b>	<b>-127</b>
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	7 635	6 158
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>7 533</b>	<b>6 031</b>

Източник: „ЗД Евроинс“ АД – неодитиран междинен финансов отчет към 30.09.2025 г.

#### Одитиране на годишна финансова информация

Годишната финансова информация за минали периоди на „ЗД Евроинс“ АД е била подложена на независим одит и дава вярна и обективна представа в съответствие с приложимите стандарти за одит. Одиторските доклади са изготвени в съответствие с Директива 2014/56/ЕС на Европейския парламент и на Съвета и Регламент (ЕС) № 537/2014 на Европейския парламент и на Съвета.

Съвместните външни одитори, които са одитирали финансовите отчети за 2024 г., са „ФОРВИС МАЗАРС“ ООД и „Грант Торнтон“ ООД.

„ФОРВИС МАЗАРС“ ООД (с предишно наименование „МАЗАРС“ ООД) е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, вписано в Търговския регистър с ЕИК 204638408, със седалище и адрес на управление гр. София 1000, р-н Оборище, ул. "Московска" № 3, ет.5; „ФОРВИС МАЗАРС“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България от 2017 г. с регистрационен номер 169. Отговорен одитор за одита на годишния финансов отчет на „ЗД Евроинс“ АД за 2024 г. за „МАЗАРС“ ООД е Богданка Соколова, включена под № 0168 от регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, със служебен адрес към настоящия момент – гр. София 1680, бул. "България", № 88, вх. Б, ет. 1, ап. 1. Богданка Соколова членува в Трета софийска регионална организация на ИДЕС.

„Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285 е регистрирано в регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта с рег. №032 от 1998 г.; Седалище и адрес на управление: гр. София 1421, р-н Лозенец, бул. „Черни връх“ № 26. Отговорен за одита на годишния финансов отчет на „ЗД Евроинс“ АД за 2024 г. за „Грант Торнтон“ ООД е Емилия Маринова-Лалева, включена в списъка на ИДЕС под № 0673 от регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, със служебен адрес към настоящия момент – гр. София 1421, бул. „Черни връх“ № 26. Емилия Маринова - Лалева членува във Пета софийска регионална организация на ИДЕС.

Одиторските доклади за годишния финансов отчет на Гаранта за 2024 г. не съдържат резерви, изменения на становища, ограничения на отговорност или забележки по естество

В периода, обхванат от историческата финансова информация, одиторите на „ЗД Евроинс“ АД посочени по-горе не са напусkali, не са били отстранявани и не са подавали оставка.

**Друга информация за гаранта в проспекта, която е била одитирана от одиторите**

Настоящият проспект не съдържа друга информация за Гаранта, различна от представените данни от одитирания годишен финансов отчет за 2024 г., която да е одитирана или прегледана от определени по закон одитори, както и не е изготвян доклад за такава друга информация.

**Финансовата информация в проспекта, която не е извлечена от одитираните финансови отчети на гаранта.**

Настоящият Проспект съдържа и данни към междинен период. Тези данни са взети от неодитирания междинен финансов отчет на Гаранта към 30.09.2025 г. Няма друга финансова информация в този документ относно Гаранта, която да е извлечена от други източници.

**Правни и арбитражни производства**

Към датата на Проспекта, „ЗД Евроинс“ АД е страна по държавни, правни или арбитражни производства, (включително всякакви такива висящи производства или такива които биха могли да бъдат образувани, и за които гаранта и дружествата в икономическата му група да са осведомени), свързани с обичайната му дейност по застраховане. Като цяло дейността на застрахователите, осъществяващи дейност по общо застраховане, се отличава със значителен обем дела, по които те са страна. Но през периода, обхващащ най-малко предишните 12 месеца, не са налице такива производства, които могат да имат или са имали в последно време съществено влияние върху дружеството и/или финансовото му състояние или рентабилността на групата.

Няма решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация или несъстоятелност на „ЗД Евроинс“ АД.

**Значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта и групата към която принадлежи, настъпила след края на последния публикуван одитиран финансов отчет за 2024 г.**

За периода от датата на изготвяне на последния одитиран финансов отчет на Гаранта за 2024 г., до датата на Проспекта, не е настъпила значителна промяна във финансовото и търговското състояние на гаранта „ЗД Евроинс“ АД, освен следните:

През декември 2024 г., „Евроинс Иншурънс Груп“ АД взе решение за увеличение на капитала на „ЗД Евроинс“ АД с общо 115 млн. лв. при следните параметри:

- На 20 декември 2024 г. в Търговския регистър е вписано увеличение на капитала на „ЗД Евроинс“ АД при издадени 12 500 000 бр. нови акции с номинална стойност 1 лв. всяка една и емисионна стойност от 4 лв. Набраната сума е в размер на 50 000 000 лв.
- На 21 февруари 2025 г. в Търговския регистър е вписано последващо увеличение на капитала на „ЗД Евроинс“ АД при издадени 16 250 000 бр. нови акции с номинална стойност 1 лв. всяка една и емисионна стойност от 4 лв. Набраната сума е в размер на 65 000 000 лв.

Увеличението на капитала ще подобри допълнително платежоспособността и подкрепи продължаващата трансформация на бизнеса на дружеството. Средствата ще бъдат използвани за финансиране на развитието и органичния растеж на ЗД Евроинс на негови ключови пазари в Централна и Югоизточна Европа (ЦИЮИЕ), в това число Полша и Гърция, където дружеството отчита солиден ръст.

На 22 май 2024, „Еврохолд България“ АД и „Евроинс Иншурънс Груп“ АД официално заведоха международно арбитражно дело срещу правителството на Румъния в Международния център за разрешаване на инвестиционни спорове (ICSID) във Вашингтон. Искът е на стойност над 500 млн. евро. Към датата на проспекта Международният център за разрешаване на инвестиционни спорове във Вашингтон е отхвърлил искането на румънското правителство за прекратяване на арбитражното дело.

На 11.11.2024 г. Общото събрание на акционерите на „Евроинс Иншурънс Груп“ АД взе решение за едновременно намаление и увеличение на капитала на Евроинс Иншурънс Груп АД (ЕИГ АД), по реда на чл. 203 във връзка с чл. 252, ал. 1, т. 5 от Търговския закон. Съгласно решението: Капиталът на ЕИГ АД е

намален от 576 242 734 лева на 119 932 734 лева чрез обезсилването на 442 212 912 броя обикновени, поименни, налични, акции и 76 981 791 привилегировани, поименни, налични акции с номинал 1 лев всяка. Едновременно с това капитала е увеличен от 119 932 734 лева на 149 932 734 лева чрез издаване на 30 000 000 броя акции, от които Еврохолд България АД записва и заплаща през месец декември всичките 30 000 000 броя акции на емисионна стойност 5.83 лева всяка или на обща стойност от 174 900 хил. лева. Капиталът на Евроинс Иншурънс Груп АД към датата на този доклад възлиза на 149 932 734 лева, разпределен в 149 932 734 броя обикновени, поименни, налични акции с номинал 1 лев всяка като промяната е вписвана в Търговски регистър на 16.01.2025 г. Процентът на участие на Еврохолд България АД се увеличава от 90.01% на 92.08%.

Не са настъпили значими събития в Ийстърн Юрпийн Електрик Къмпани Б.В. (ЕЕЕС), подхолдинг на Еврохолд България АД и собственик на групата Електрохолд, които да имат отношение към:

- организационни промени в структурата на групата ЕЕЕС;
- висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на групата ЕЕЕС.

Ийстърн Юрпийн Електрик Къмпани Б.В. (ЕЕЕС), е приключило успешно първата си емисия облигации на стойност 500 млн. евро. Облигациите са петгодишни, обезпечени, емитирани са във формат Reg S/144A, доходността им е фиксирана на 8 май 2025 г. и са с годишен лихвен купон от 6.500%. Това е първата подобна международна емисия ценни книжа на българска частна компания, което превръща ЕЕЕС в пионер на финансовия пазар в страната, като в хода на финансовата операция ЕЕЕС получи и дебютен кредитен рейтинг от водещи световни рейтингови агенции – Ba2 (стабилна перспектива) от Moody's и BB (стабилна перспектива) от Fitch. Приходите от облигационната емисия ще бъдат използвани за изплащане в пълен размер на съществуващ синдикиран заем и свързани с него разходи, за общи корпоративни цели, както и за извършване на плащания по част от друго споразумение за заем на ниво холдингово дружество.

Не са настъпили значими събития за Евро-Финанс АД.

#### 19.4. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Няма сключени значителни договори, които не са сключени в процеса на обичайната дейността на Застрахователя, които могат да доведат до задължение или право на някой член на групата, което е съществено за възможността на Гаранта да посрещне задължението си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, които се допускат до търговия на регулиран пазар с настоящия Проспект.

#### 19.5. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

По време на валидност на настоящия Проспект, документите във връзка с гаранцията и гарантиращото лице „ЗД Евроинс“ АД са налични в електронен вид на следните интернет страници, където инвеститорите могат да се запознаят с тях:

- Уставът на Гаранта е наличен на страницата на Търговския регистър при Агенцията по вписванията с електронен адрес <https://portal.registryagency.bg/>;
- Годишните финансови отчети на гаранта „ЗД Евроинс“ АД заедно с Докладите на независимите одитори на „ЗД Евроинс“ АД за 2024 г. са налични на интернет страницата на Гаранта [www.euroins.bg](http://www.euroins.bg);
- Застрахователен договор „Облигационен заем“ № 12900100000103/09.10.2025 г. и всички документи, свързани със застраховката, както и Договорът с довереника на облигационерите, могат да бъдат открити и на интернет страницата на Емитента <https://www.pulldinholding.com/bg> и на интернет страницата на довереника на облигационерите „АБВ Инвестиции“ ЕООД <https://www.abvinvest.net/>

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

ИЗГОТВЕН ПРОСПЕКТ

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

Теодора Петрова Поповска - Смиленова

Брокер на ценни книжа и Член на СД на ИП „Юг Маркет“ ЕАД

## ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаният:

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

Йоана Цветанова Цонева - в качеството си на Председател на съвета на директорите и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ДРУЖЕСТВО ЕВРОИНС" АД Румяна Гешева Бетова - в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ДРУЖЕСТВО ЕВРОИНС" АД

Декларираме, 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

За "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ДРУЖЕСТВО ЕВРОИНС" АД:

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

Йоана Цветанова Цонева - Председател на Съвета на директорите  
на "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ДРУЖЕСТВО ЕВРОИНС" АД

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

Румяна Гешева Бетова - Изпълнителен директор  
на "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ДРУЖЕСТВО ЕВРОИНС" 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;**Евелина Костова Николова** - 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 финансов отчет на Емитента за 2024 г., както и на междинните финансови отчети към 30.09.2025 г. и 30.09.2024 г.**Йоанна Цветанова Цонева** - Председател на съвета на директорите и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ДРУЖЕСТВО ЕВРОИНС" АД**Румяна Гешева Бетова** - Изпълнителен директор и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ДРУЖЕСТВО ЕВРОИНС" АД

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**Изпълнителен директор на  
“ПЪЛДИН ХОЛДИНГ” АДЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО  
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА  
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА  
СЪВЕТА**Стоян Иванов Бъчваров**Член на Съвета на директорите на  
“ПЪЛДИН ХОЛДИНГ” АДЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО  
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА  
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА  
СЪВЕТА**Евелина Костова Николова**Член на Съвета на директорите на  
“ПЪЛДИН ХОЛДИНГ” АДЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО  
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА  
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА  
СЪВЕТА**Силвия Ивайлова Йорданова**Изпълнителен директор на  
„Прайм Бизнес Консултинг“ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО  
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА  
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА  
СЪВЕТА**Йоанна Цветанова Цонева**

Председател на съвета на директорите

"ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ДРУЖЕСТВО ЕВРОИНС" АД "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ДРУЖЕСТВО ЕВРОИНС" АД

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО  
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА  
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА  
СЪВЕТА**Румяна Гешева Бетова**

Изпълнителен директор

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

### ДЕКЛАРАЦИЯ

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

Долуподписаният **Захари Иванов Попчев**, в качеството си на регистриран одитор с диплома №0702 от регистъра при ИДЕС, отговорен за одита, чрез който е одитирал, проверил и заверил годишният консолидиран финансов отчет на "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД за 2024 г.,

ДЕКЛАРИРАМ, че:

доколкото ми е известно, съдържащата се в Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации от "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД, историческа финансова информация, извлечена от завереният консолидиран годишен финансов отчет на "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД за годината завършваща на 31 декември 2024г., е вярна и съответства във всички съществени аспекти на тази, съдържаща се в завереният от мен консолидиран годишен финансов отчет на "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД за 2024 г.

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

Захари Иванов Попчев