

КОНСОЛИДИРАН МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ПЪЛДИН ХОЛДИНГ АД

Настоящият междинен доклад за дейността на „Пълдин Холдинг“ АД за четвъртото тримесечие на 2024г. представлява коментар и анализ на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и преглед на неговото състояние, с описание на основните рискове, пред които е изправено.

Докладът е изготвен в съответствие с чл. 33 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал.7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Приложение №10 към чл.32,ал.1,т.2 от Наредба 2 от 17 септември 2003г. за проспектите при публичното предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

1. Информация за групата включваща Пълдин Холдинг АД като предприятие-майка и ТИЗ Инвест АД като дъщерно дружество

Пълдин холдинг АД, като предприятие – майка на група предприятие е акционерно дружество, регистрирано в Търговския регистър на Агенция по вписванията с ЕИК 115237248.

Дружеството е учредено на 25 септември 1996 г. на Учредително събрание, проведено в гр. Пловдив, като Национален Приватизационен Фонд Тракия АД. С Решение 167 ПФ/23.10.1996 г. на КЦКФБ е дадено разрешение на Дружеството да извършва дейност като приватизационен фонд. На 27 март 1998 г. с решение 2478 по ф. д. 4968 на Пловдивски Окръжен Съд Дружеството се преобразува в Холдинг с наименование Пълдин холдинг АД.

Седалището на групата е : гр. Пловдив, бул. Марица № 154, вх. А, ет.

10. Държавата на учредяване на групата е : България

Адресът на управление на групата е : гр. Пловдив, бул. Марица № 154, вх. А, ет. 10.

Седалището и адреса на управление на дружеството – майка е променен от края на предходния отчетен период – стария адрес е бил: гр. Пловдив, ул. Брезовска № 176.

Капиталът на дружеството-майка е в размер на 270 588 лева, разпределен в 270 588 бр. акции с номинал на 1 брой акция 1 лв. Основното акционерно участие към 31.12.2024 година е както следва:

Акционери	бр. акции	%
1. CPI HOLDINGS PUBLIC LIMITED	22 988	8,50
2. Ерфолг 1 ЕАД	21 050	7,78
3. Други юридически лица	30 850	11,40

4. физически лица	195 700	72,32
Общо	270 588	100,00

Дружеството има едностепенна система на управление. Управлява се от Съвет на директорите, чийто състав към 31.12.2024 г. е следния :

Христофис Христодолу	Член на СД
Стоян Иванов Бъчваров	Член на СД
Емил Тодоров Янков	Председател на СД

Емил Тодоров Янков представлява и управлява дружеството.

На 08.12.2023 г. дружеството – майка Пълдин Холдинг АД придобива 99,949% от капитала на ТИЗ Инвест АД.

„ТИЗ Инвест” АД е акционерно дружество, регистрирано в Пловдивски окръжен съд.Седалището, адресът на управление и адресът за кореспонденция са: гр.Пловдив, бул.Марица 154, секция А, ет. 9. Дейността на Дружеството не се ограничава със срок или друго прекратително условие. Дружеството няма разкрити и регистрирани клонове в чужбина.На 6.07.2020г. в търговския регистър е вписан нов акционер и дружеството е преобразувано от еднолично акционерно дружество в акционерно дружество с акционери: Сиенит инвест АД, притежаващо 99,50% от капитала и Сиенит строителна група АД с 0,50% от капитала на дружеството. Акционерният капитал е увеличен на 9 877 хил.лв. с непарична вноски. На 08.12.2023 г. с договор за покупко – продажба на акции Сиенит инвест АД продава своите акции от капитала на ТИЗ Инвест АД - 982 700 броя /99.50 %/ на Пълдин Холдинг АД.

През март 2024 г. Дружеството майка Пълдин Холдинг АД продава 20 % от капитала на дъщерното дружество ТИЗ Инвест АД.

През юни 2024 г. Дружеството майка Пълдин Холдинг АД продава 18,89 % от капитала на дъщерното дружество ТИЗ Инвест АД.

През разглеждания период дъщерното дружество конвертира две от издадените облигации в акции и увеличи капитала от 9 877 хил.лв. на 13 766 хил.лв. Дружеството - майка Пълдин Холдинг записва 127 500 бр. нови акции с номинал 10 лв. Инвестицията е в размер на 1 525 хил.лв. В резултат на което, притежаваните % от капитала на ТИЗ Инвест АД от Пълдин Холдинг АД се редуцират от 60,51 % на 52,68 %. Няма промяна в репутацията.

През януари 2024 г. дъщерното дружество ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от капитала на Интерпорто България ЕООД

През май 2024 г. дъщерното дружество ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от дяловете на дружеството Си Индъстриал ЕООД.

През юни 2024 г. дъщерното дружество ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от дяловете на дружеството Бенковски Инвестмънт ЕООД.

През юни 2024 г. дъщерното дружество ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от дяловете на

дружеството Стряма Инвестмънт 2 ЕООД.

През юни 2024 г. Дъщерното предприятие Стряма Инвестмънт 2 ЕООД придобива 100 % от дяловете на дружеството Стряма Инвестмънт 1 ЕООД.

През м. 01.2025 ТИЗ Инвест АД придобива дружеството Бенковски пропъртис ЕООД

Разпределението на акционерния/дружествения капитал на дружеството е както следва:

	31.12.2024	31.12.2023
Акционерен/Дружествен капитал	13 765 620	9 877 000
Брой акции/дялове (номинал 10 лев)	1 376 562	987 700
Общ брой на регистрираните акционери	15	2
в т.ч. юридически лица	15	2
физически лица		
Брой акции/дялове, притежавани от юридически лица	100%	100%

Акционери, притежаващи акции над 50% към 31.12.2024 г.	Брой акции/Дялове	% от капитала
Пълдин Холдинг АД	725 160	52,68%

Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява към 31.12.2023г.от Съвет на директори в състав: Виолета Цветкова Кънчева, Калоян Валентинов Кънчев и Вяра Пламенова Панчева.

Дружеството се представлява от Изпълнителни директори, заедно и поотделно:Калоян Валентинов Кънчев и Виолета Цветкова Кънчева.

С общо събрание на акционерите на ТИЗ Инвест АД на 16.01.2024 се освобождава съвета на директорите и се назначава нов с мандат от 5 години.От 06.02.2024г. е вписан нов Съвет на директори в състав Емил Тодоров Янков, Венцислава Благоева Алтънова и Мирослав Росенов Георгиев. Дружеството се представлява от Изпълнителният директор Емил Тодоров Янков.

2. Преглед на дейността:

Основната дейност на дружеството-майка Пълдинг 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 използване на патенти на дружества, в които

дружеството участва; финансиране на дружествата, в които Дружеството участва.

Средно списъчния състав на персонала през 2024 г. е 4 бр. /спрямо 4 бр. за 2023 г. Дейността на Групата и предприятието-майка не се ограничава със срок или друго прекратително условие. Предприятието – майка на Групата е публично дружество по смисъла на ЗППЦК. Не е регистрирано като финансова институция.

Основната дейност на дъщерното дружество ТИЗ Инвест АД според устава му е: Покупка на стоки или други вещи, с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; външно-търговска дейност; сделки с недвижими имоти и вещни права върху тях; хотелиерска и ресторантьорска дейност, транспортна дейност, представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

3. Резултати от дейността

Резултатът от дейността на групата за към 31.12.2024 г. е положителен и е в размер на 11 260 хил. лв. спрямо 2023г. когато се отчита загуба в размер на 164 хил.лв.

Показатели	2024 г. в хил. лв.	2023 г. в хил. лв.
Общо приходи	14 725	41
Общо разходи	3 465	205
Счетоводна печалба/загуба	11 260	(164)

На заседание на Съвета на директорите на Пълдин холдинг АД е взето решение да бъдат продадени закупените през 2022 г. недвижими имоти:

-ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 61813.781.542 по КККР за град Разлог, община Разлог, област Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-33/15.05.2006г. на Изпълнителния директор на АК, последно изменение на КККР, засягащо поземления имот е от 16.06.2022 г., с адрес на поземления имот: гр. Разлог, п.к. 2760, местност „Бойков рид”, с площ от 330,00 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: незастроен имот за жилищни нужди, стар идентификатор: 61813.781.514, с номер по предходен план: 781.514, парцел 5, при съседни: поземлен имот с идентификатор 61813.781.492, поземлен имот с идентификатор 61813.781.543, поземлен имот с идентификатор 61813.781.551 и поземлен имот с идентификатор 61813.781.541;

-ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 61813.781.543 по КККР за град Разлог, община Разлог, област Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-33/15.05.2006 г. на Изпълнителния директор на АК, последно изменение на КККР, засягащо поземления имот е от 16.06.2022 г., с адрес на поземления имот: гр. Разлог, п.к. 2760, местност „Бойков рид”, с площ от 360,00 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: незастроен имот за жилищни нужди, стар идентификатор: 61813.781.514, с номер по предходен план: 781.514, парцел 6, при съседни: поземлен имот с идентификатор 61813.781.492, поземлен имот с идентификатор 61813.781.544, поземлен имот с идентификатор 61813.781.551 и поземлен имот с идентификатор 61813.781.542;

-ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 61813.781.544 по КККР за град Разлог, община Разлог, област Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-33/15.05.2006г. на Изпълнителния директор на АК, последно изменение на КККР, засягащо поземления имот е от 13.07.2022 г., с адрес на поземления имот: гр. Разлог, п.к. 2760, местност „Бойков рид”, с площ от 538,00 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: незастроен имот за жилищни нужди, стар идентификатор: 61813.781.514, с номер по предходен план: 781.514, парцел 7, при съседни: поземлен имот с идентификатор 61813.781.492, поземлен имот с идентификатор 61813.781.543, поземлен имот с идентификатор 61813.781.551, поземлен имот с идентификатор 61813.781.522 и поземлен имот с идентификатор 61813.781.545;

-ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 61813.781.545 по КККР за град Разлог, община Разлог, област Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-33/15.05.2006г. на Изпълнителния директор на АК, последно изменение на КККР, засягащо поземления имот е от 16.06.2022 г., с адрес на поземления имот: гр. Разлог, п.к. 2760, местност „Бойков рид”, с площ от 390,00 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: незастроен имот за жилищни нужди, стар идентификатор: 61813.781.514, с номер по предходен план: 781.514, парцел 8, при съседни: поземлен имот с идентификатор 61813.781.544, поземлен имот с идентификатор 61813.781.546, поземлен имот с идентификатор 61813.781.522 и поземлен имот с идентификатор 61813.781.551;

-ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 61813.781.546 по КККР за град Разлог, община Разлог, област Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-33/15.05.2006г. на Изпълнителния директор на АК, последно изменение на КККР, засягащо поземления имот е от 14.09.2022 г., с адрес на поземления имот: гр. Разлог, п.к. 2760, местност „Бойков рид”, с площ от 391,00 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: незастроен имот за жилищни нужди, стар идентификатор: 61813.781.514, с номер по предходен план: 781.514, парцел 9, при съседни: поземлен имот с идентификатор 61813.781.545, поземлен имот с идентификатор 61813.781.551, поземлен имот с идентификатор 61813.781.522 и поземлен имот с идентификатор 61813.781.489;

-ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 61813.781.547 по КККР за град Разлог, община Разлог, област Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-33/15.05.2006г. на Изпълнителния директор на АК, последно изменение на КККР, засягащо поземления имот е от 16.06.2022 г., с адрес на поземления имот: гр. Разлог, п.к. 2760, местност „Бойков рид”, с площ от 419,00 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: незастроен имот за жилищни нужди, стар идентификатор: 61813.781.514, с номер по предходен план: 781.514, парцел 10, при съседни: поземлен имот с идентификатор 61813.781.549, поземлен имот с идентификатор 61813.781.551, поземлен имот с идентификатор 61813.781.550, поземлен имот с идентификатор 61813.781.548 и поземлен имот с идентификатор 61813.781.489;

-ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 61813.781.548 по кадастралната карта и кадастралните регистри за град Разлог, община Разлог, област Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-33/15.05.2006г. на Изпълнителния директор на АК, последно изменение на КККР, засягащо поземления имот е от 16.06.2022 г., с адрес на поземления имот: гр. Разлог, п.к. 2760, местност „Бойков рид”, с площ от 441,00 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: незастроен имот за жилищни нужди, стар идентификатор: 61813.781.514, с номер по предходен план: 781.514, парцел 11, при съседни: поземлен имот с идентификатор 61813.781.549, поземлен имот с

идентификатор 61813.781.551, поземлен имот с идентификатор 61813.781.550, поземлен имот с идентификатор 61813.781.547 и поземлен имот с идентификатор 61813.781.489 и прилежащите на описаните имоти /на всеки имот по 1/13 идеална част или общо 7/13 идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 61813.781.551 по КККР за град Разлог, община Разлог, област Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-33/15.05.2006г. на Изпълнителния директор на АК, последно изменение на КККР, засягащо поземления имот е от 28.09.2022 г., с адрес на поземления имот: гр. Разлог, п.к. 2760, местност „Бойков рид”, с площ от 782,00 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за второстепенна улица, стар идентификатор: 61813.781.514, с номер по предходен план: 781.514, при съседни: поземлен имот с идентификатор 61813.781.538, поземлен имот с идентификатор 61813.781.550, поземлен имот с идентификатор 61813.781.539, поземлен имот с идентификатор 61813.781.540, поземлен имот с идентификатор 61813.781.541, поземлен имот с идентификатор 61813.781.542, поземлен имот с идентификатор 61813.781.543, поземлен имот с идентификатор 61813.781.544, поземлен имот с идентификатор 61813.781.545, поземлен имот с идентификатор 61813.781.549, поземлен имот с идентификатор 61813.781.546, поземлен имот с идентификатор 61813.781.547, поземлен имот с идентификатор 61813.781.548 и поземлен имот с идентификатор 61813.781.489

На 22.11.2023 г. имотите собственост на Пълдин холдинг АД са продадени.

На 08.12.2023 г. Пълдин холдинг АД сключва договор за покупка на 982 700 броя акции, представляващи 99,49%, от капитала на ТИЗ инвест АД с условие за разсрочено плащане. Сумата от 1 990 хил. лв. е платена през месец декември 2023 г., а остатъкът от 8 010 хил. лв. е дължим до 31.12.2024 г.

През март 2024 г. Дружеството майка Пълдин Холдинг АД продава 20 % от капитала на дъщерното дружество ТИЗ Инвест АД.

През юни 2024 г. Дружеството майка Пълдин Холдинг АД продава 18,89 % от капитала на дъщерното дружество ТИЗ Инвест АД.

Ръководството на “Пълдин Холдинг” АД, гр. Пловдив ще продължи да осъществява основната дейност на холдингово дружество, като счита, че има достатъчно свободни средства, които смята да инвестира в закупуването на участия в предприятия действащи в индустриалната зона на гр. Пловдив. В съответствие с дейността на холдинга стратегията на Пълдин холдинг АД ще бъде в придобиване на атрактивни имоти с потенциал за изграждане на индустриални зони и последващата им пазарна реализация – развитие, отдаване под наем и продажба. Към момента няма настоящи тенденции, събития или рискове, известни на управителните органи, които да окажат значително влияние върху финансовото състояние на дружеството или резултатите от дейността.

4. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КЪМ НАРЕДБА №2 ЗА ГРУПАТА

4.1. Информация в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на дружеството като цяло и промените настъпили през отчетната финансова година.

Финансови приходи	Текущ период		Предходен период		Изменение BGN '000
	BGN '000	%	BGN '000	%	
Приходи	278	1.89%	1	2.44%	277
Други приходи	1 082	7.35%	-		1 082
Финансови приходи	404	2.74%	40	97.56%%	364
Други приходи (разходи) от дъщерни предприятия, съвместно контролирани предприятия и асоциирани предприятия	12 961	88.02%			12 961
Общо приходи	14 725	100%	41	100%	14 684

4.2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителния дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, информация за всяко лице поотделно.

Приходи на групата	Свързани лица	Всичко приходи BGN '000	Относителен дял %
Приходи	Не	278	1.89%
Други приходи	Не	1 082	7.35%
Финансови приходи	Не	404	2.74%
Други приходи (разходи) от дъщерни предприятия, съвместно контролирани предприятия и асоциирани предприятия	Не	12 961	88.02%
Общо приходи		14 735	100%

Основната част от приходите е реализиране в следствие на отчитане на отрицателна репутация.

4.3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на дружеството.

На 08.12.2023 г. Пълдин холдинг АД сключва договор за покупка на 982 700 броя акции, представляващи 99,49%, от капитала на ТИЗ инвест АД с условие за разсрочено плащане. Сумата от 1 990 хил. лв. е платена през месец декември 2023 г., а остатъкът от 7 940 хил. лв., е дължим до 31.12.2024 г. Остатък от 280 хил.лв. е дължим за закупуването на дъщерното дружества Стряма Инвестмънт 1 ЕООД от Стряма Инвестмънт 2 ЕООД. Сумата от 1 524 хил.лв. са дължими за покупка на облигации на ТИЗ Инвест АД от Дружеството – майка Пълдин Холдинг.

През януари 2024 г. дъщерното дружество ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от

капитала на Интерпорто България ЕООД

През май 2024 г. Предприятието - майка ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от дяловете на дружеството Си Индъстриал ЕООД.

През юни 2024 г. Предприятието - майка ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от дяловете на дружеството Бенковски Инвестмънт ЕООД.

През юни 2024 г. Дъщерното предприятие Стряма Инвестмънт 2 ЕООД придобива 100 % от дяловете на дружеството Стряма Инвестмънт 1 ЕООД.

На 21.06.2024г. ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от дяловете на дружеството Стряма Инвестмънт 2 ЕООД.

През м. 01.2025 ТИЗ Инвест АД придобива дружеството Бенковски пропъртис ЕООД

4.4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които дружеството или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

Сделките със свързани лица са представени в таблицата по – долу:

	2024	2023
	BGN '000	BGN '000
Вземания	-	-
Предоставени заеми	5 747	
Възстановени предоставени заеми	(1 658)	
Начислени лихви	78	
Платени лихви	(10)	
Преведени аванси на СД	73	-
Възстановени аванси	(56)	
Общо	4 174	-
Задължения		
Получени заеми	8 041	
Възстановени заеми	(7 000)	
Начислени лихви	71	
Платени лихви	(28)	
Управленски договори – възнаграждения	67	56
Удържани осигурителни вноски и ДДФЛ	4	(11)
Изплатени възнаграждения по управленски договори	(61)	(45)
Общо	1 094	-

4.5. Информация за събития и показатели с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи. Оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През отчетния период няма събития и показатели с необичаен за групата характер.

4.6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейност, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за дружеството.

През отчетния период няма сделки, водени извънбалансово.

4.7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестиции в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на закона за счетоводството и източниците/начините за финансиране.

През декември 2023 г. „Пълдин Холдинг“ АД сключва договор за покупка на 982 700 броя акции, представляващи 99,49%, от капитала на „ТИЗ Инвест“ АД с условие за разсрочено плащане. Предмет на дейност на „ТИЗ Инвест“ АД е покупка на стоки или други вещи, с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; външно-търговска дейност; сделки с недвижими имоти и вещни права върху тях; хотелиерска и ресторантьорска дейност, транспортна дейност, представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

През май 2024 г. Предприятието - майка ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от дяловете на дружеството Си Индъстриал ЕООД.

През юни 2024 г. Предприятието - майка ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от дяловете на дружеството Бенковски Инвестмънт ЕООД.

През юни 2024 г. Дъщерното предприятие Стряма Инвестмънт 2 ЕООД придобива 100 % от дяловете на дружеството Стряма Инвестмънт 1 ЕООД.

На 21.06.2024г. ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от дяловете на дружеството Стряма Инвестмънт 2 ЕООД.

През м. 01.2025 ТИЗ Инвест АД придобива дружеството Бенковски пропъртис ЕООД

4.8. Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружество-майка, в качеството им на заемополучатели договори за заем, с посочване на условията по тях, включително крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

През текущия период предоставения от Дружеството - майка паричен заем е в размер на 353 хил. лв.

Дъщерното дружество ТИЗ Инвест АД е предоставило краткосрочен заем в размер на 5 125 хил.лв.

Дъщерното дружество ТИЗ Инвест АД е предоставило дългосрочен заем, вземането по който към 31.12.2024 г. е в размер на 0 хил.лв.(2023 г. – 2 945 хил.лв.). Срока на договора е до 14.08.2025 г. и е отпуснат при годишна лихва в размер на 6,5%.

4.9. Информация за отпуснатите от емитента, от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, вкл и на свързани лица с посочване на имена или наименование и еик на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поетото задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта, за която са отпуснати

На 14 август 2020 г. дъщерното дружество ТИЗ Инвест АД издава облигация с ISIN код BG2100008205. Общият размер на облигационния заем е 4 500 000 (четири милиона и петстотин хиляди) EUR или легова равностойност 8 801 235 лв. Облигационният заем е разпределен в 4 500 броя облигации с номинал 1 000 EUR/бр. Облигациите са обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми и обезпечени. Срокът (матуритета) на облигационния заем е 3 (три) години, като главницата по него ще бъде изплатена еднократно на датата на падежа 14.08.2023 г. Падежът на лихвените плащания на облигационния заем е на 3 месечен период, считано от 14.11.2020 г. Взето е решение на общо събрание на облигационерите за промяна в погасителния план и удължаване срока за погасяване на остатъчната главница на облигационната емисия до 14.08.2025г. при същите други параметри. За обезпечение на облигацията, Дружеството е учредило договорна ипотека на офис – сграда в процес на изграждане, която е негова собственост, както и особен залог върху вземанията на Дружеството от неговата майка по Договор за временна финансова помощ между двете дружества. Към датата на текущия отчет Дружеството няма непогасени лихвени плащания. Към настоящия момент предсрочно е погасена главница в размер на 4 997 146 лв. (2 555 000 EUR).

На 21 Септември 2023 г. дъщерното дружество издава нова облигация с ISIN код BG2100027239. Общият размер на облигационния заем е 1 000 000 (един милион) EUR или легова равностойност 1 955 830 лв. Облигационният заем е разпределен в 1000 броя облигации с номинал 1 000 EUR/бр. Облигациите са обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми и обезпечени. Срокът (матуритета) на облигационния заем е 3 (три) години, като главницата по него ще бъде изплатена еднократно на датата на падежа 21.09.2026 г. Падежът на лихвените плащания на облигационния заем е на 6 месечен период.

На 28.12.2023 дъщерното дружество издава трета облигация с ISIN BG2100046239. Общия размер на заема е 1 250 000 евро. По него дружеството дължи купонни плащания на всеки 6 месеца, като купона се изчислява при стойността на индекса 6M EURIBOR плюс надбавка 4,00 % /четири процента/, но не по-малко от 6,00 % /шест процента/ при конвенция Actual/365L, ISMA – Year. Емисията е конвертируема. Конверсионната цена е в размер на 11.50 лв. Конверсионното съотношение за замяна на облигациите в акции е 170 бр. акции за 1 облигация.

На 20.05.2024 ТИЗ Инвест АД издава облигационна емисия с ISIN BG210004246. Общия размер на заема е 2 500 000 евро. По него дружеството дължи купонни плащания на всеки 6 месеца, като купона се изчислява при стойността на индекса 6М EURIBOR плюс надбавка 3,00 % /три процента/, но не по-малко от 4,00 % /четири процента/ и не повече от 7.5% при конвенция Actual/365L, ISMA – Year.

На 26.08.2024 г. Дружеството – майка Пълдин холдинг издава облигационен заем с ISIN BG2100037246. Общия размер на заем 8 000 000,00 лв. Дружеството дължи купонни лихвени плащания на всеки 6 месеца считано от датата на издаване, като купона се изчислява при стойност на индекса 6М EURIBOR плюс надбавка 2,00% /два процента/, но не по – малко от 3,5% и не повече от 7% годишно при конвенция Actual/365L, ISMA – Year. Главничното плащане се дължи еднократно на падежа да облигационния заем, а именно 26.08.2027 г.

На 26.11.2024 Дружеството издава облигационна емисия с ISIN BG2100051247. Общия размер на заема е 7 000 000 лева. По него дружеството дължи купонни плащания на всеки 6 месеца, като купона се изчислява при фиксиран лихвен процент в размер на 7,00% (седем процента) годишно върху непогасената част от главницата, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year);

Дъщерното дружество Си Индъстриал сключва договор за инвестиционен банков заем в размер на 4 629 хил.лв. По този заем Групата дължи лихва в размер на стойността на лихвата за Прайм Бизнес Клиенти на Юробанк България АД плюс надбавка от 2,50%, но не по – малко от 4,40% при конвенция Actual/360 дни. Към датата на подписване на договора стойността на Прайм Бизнес Клиенти на Юробанк България АД е 1,90%. Срока на договора е 04.09.2034 г.

4.10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

Дъщерното дружество ТИЗ Инвест АД е емитирало четири нови емисии ценни книжа през отчетния период.

Набраните от емисиите средства са използвани по предмета на дейност на дружеството за:

- Придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти
- Изграждане с цел предоставянето им за управление, лизинг или аренда и/или продажбата им на следните видове недвижими имоти: индустриални сгради и складове, административни центрове и други.

Дружеството майка - Пълдин Холдинг АД е емитирало една нова емисии ценни книжа през отчетния период.

ТИЗ Инвест АД е инвестирало средствата набрани чрез облигационните заеми в придобиване на атрактивни имоти с потенциал за изграждане на индустриални сгради и последващата им пазарна реализация- развитие, отдаване под наем и продажба. За целта са предприети действия по окрупняване на имотите , промяна на предназначението им, проектиране съгласно бъдещите инвестиционни намерения на клиентите, както и последваща реализация на строителство и развитие спрямо актуалното търсене на етап

изададено разрешение за строеж, изграждане на конкретен built-to-suit проект (строителство по поръчка) или дългосрочно отдаване под наем.

4.11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Ръководството на "Пълдин Холдинг" АД не е публикувало прогнози за постигане на финансови резултати за 2024 г.

4.12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията и евентуалните заплахи и мерки, които дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Управлението на финансовите ресурси е подчинено на изискването за достигане на максимална ефективност с едновременно съблюдаване на сроковете за плащане договорени, както с доставчици, така и с клиенти. Ежедневно се изготвя паричен поток.

Дружествата нямат просрочени задължения.

4.13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Ръководството на „Пълдин Холдинг „гледа оптимистично на развитието на бизнеса, като счита, че упражняването на адекватен контрол от негова страна ще осигури подобаващо място в бранша и стабилност на дейността на Дружеството.

Във връзка с тенденциите в текущата икономическа среда ръководството е планирало да предприеме мерки за оптимизиране на резултатите от дейността си през 2024 г., които могат да бъдат обобщени в следното:

- съкращаване на непреките разходи;
- гарантиране и подобряване събираемостта на вземанията с оглед минимизиране риска от бъдещи ликвидни затруднения на дружеството;
- нови ценови предложения, адекватно съобразени с променящата се икономическа обстановка.

Дружеството не възнамерява през следващите 12 месеца от датата на издаване на финансовия отчет да променя статута и дейността си:

- Усъвършенстване организацията на работа и непрекъснато повишаване квалификацията и професионалните умения на човешкия фактор.
- Постигане на икономически растеж осигуряващ възвращаемост на инвестициите при допустими нива на риск чрез политика на гъвкавост.

4.14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи на управление на емитента и на неговата група предприятия по смисъла на закона за счетоводство

През отчетния период няма настъпили промени в основните принципи на на групата.

4.15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система на вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

За да гарантира ефективно функциониране на системите за отчетност и изготвяне на финансовите отчети в двете дружества функционира изградена система за вътрешен контрол. Ежегодно се организира и провежда инвентаризация на всички активи и пасиви на двете дружества. През целия отчетен период се осъществява комуникация от страна на одитния комитет и съставителя на финансовите отчети с регистрирания одитор, избран да извърши независим финансов одит на годишния финансов отчет.

4.16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетния период

На 08.02.2024 е вписана промяна в състава на Съвета на директорите и Изпълнителния директор на Дружеството – майка. Новия Съвет на директорите е както следва:

Христофис Христодолу	Член на СД
Стоян Иванов Бъчваров	Член на СД
Емил Тодоров Янков	Председател на СД

С общо събрание на акционерите на ТИЗ Инвест АД на 16.01.2024 се освобождава съвета на директорите и се назначава нов с мандат от 5 години. От 06.02.2024г. е вписан нов Съвет на директори в състав Емил Тодоров Янков, Венцислава Благоева Алтънова и Мирослав Росенов Георгиев. Дружеството се представлява от Изпълнителният директор Емил Тодоров Янков.

4.17. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи и прокуристите акции на дружеството към 30.09.2024 г, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа – вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава и срок на опциите.

Членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав не притежават акции от дружествата. Емитентите нямат предоставени опции.

4.18. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Към 31.12.2024 г. на дружествата не са известни договорености в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

4.19. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания от дружеството в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

Към 31.12.2024 г. дружествата нямат висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

4.20. Данни за директора за връзки с инвеститорите за пълдин холдинг ад

Директор за връзки с инвеститорите – Никола Попниколов.

4.21. Промени в цената на акциите на дружеството.

Цената на акциите на "Пълдин Холдинг" АД се променя спрямо настроенята и състоянието на участниците на капиталовия пазар в страната, но като цяло емисията не се характеризира със сериозна ликвидност.

4.22. Информация за важни събития, настъпили след края на отчетния период.

Няма информация за важни събития, настъпили след края на отчетния период.

4.23. Описание на основните рискове, пред които дружеството е изправено.

Дейността на дружеството-майка е изложена на множество финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна в справедливата стойност на финансовите инструменти под влияние на пазарните лихвени нива и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск от промяна на бъдещите парични потоци, в резултат на промяна в пазарните лихвени нива. Програмата на Дружеството за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството.

Пазарен риск

а) Валутен риск

Дейността на дружеството се осъществява изцяло в България и понастоящем не е изложена на риск от курсови разлики. Валутните рискове възникват от бъдещи търговски сделки, признати активи, пасиви и нетни инвестиции в чуждестранна дейност. Ръководството приема и прилага мерки за избягване на негативни последици от промените във валутните курсове.

б) Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промяна в цената на капиталовите ценни книжа,

поради държаните от дружеството инвестиции, класифицирани в Отчет за финансовото състояние като „Други Дългосрочни активи“.

Дружеството не е изложено на риск от промяна в цените на стоките.

Кредитен риск

Кредитния риск за Групата се ограничава до размера на балансовата стойност на финансовите активи, собственост на Групата, които са налични към датата на съставяне на финансовия отчет:

Групи финансови активи – балансови стойности:	2023	2023
	BGN'000	BGN'000
Нетекущи финансови активи	39 916	2 944
Финансови инструменти	-	3 483
Други текущи финансови активи	8 485	801
Търговски и други вземания	2 506	8 823
Текущи активи, свързани с данъци	20	1
Пари и парични еквиваленти	275	178
Балансова стойност	51 202	16 230

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Съгласно МСФО 9 Групата редовно прави оценка на събираемостта на вземанията си. Групата използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби. На този етап ръководството на Групата счита, че няма индикатори за начисляване на загуба от обезценка на вземанията си.

Ликвиден риск

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

дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода. Групата държи пари в банкови сметки, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 31 декември 2024 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

Към 31.12.2024 година	Преносна (балансова) стойност	Договорени парични потоци	Договорени парични потоци, в т.ч.				Общо
			до 1 година	над 1 година до 3 години	над 3 години до 5 години	над 5 години	
Финансови активи	17 793	17 793	17 793	-	-	-	17 793
Финансови активи по справедлива стойност	11 702	11 702	11 702	-	-	-	11 702
Други финансови активи по амортизируема стойност	1 389	1 419	1 419	-	-	-	1 419
Търговски и други вземания от трети лица	5 448	5 448	5 448	-	-	-	5 448
Вземания от свързани лица	4 157	4 157	4 157	-	-	-	4 157
Парични средства и парични еквиваленти	275	275	275	-	-	-	275
Финансови пасиви	31 424	33 833	15 715	18 118	-	-	33 833
Други финансови пасиви – облигационен заем	23 921	29 377	1 084	1 084	1 084	-	29 377
Други финансови пасиви – банков заем	3 698	3 698	-	3 698	-	-	3 698
Други финансови пасиви	4 870	4 870	4 870	-	-	-	4 870
Търговски и други задължения към трети лица	595	595	595	-	-	-	595
Задължения към свързани лица	1 084	1 084	1 084	-	-	-	1 084
Общо нетна ликвидна стойност	(11 197)	(16 623)	(11 266)	(24 109)	(3 780)	-	(16 623)

Към 31.12.2023 година	Преносна (балансова) стойност	Договорени парични потоци	Договорени парични потоци, в т.ч.				Общо
			до 1 година	над 1 година до 3 години	над 3 години до 5 години	над 5 години	
Финансови активи	17 503	18 012	14 744	191	3 077	-	18 012
Други финансови активи по амортизируема стойност	2 950	3 459	191	191	3 077	-	3 459
Търговски и други вземания от трети лица	14 449	14 449	14 449	-	-	-	14 449
Парични средства и парични еквиваленти	104	104	104	-	-	-	104

Финансови пасиви	20 134	26 011	13 423	8 747	3 841	-	26 011
Други финансови пасиви – облигационен заем	8 276	14 153	1565	8747	3841	-	14 153
Търговски и други задължения към трети лица	11 858	11 858	11 858	-	-	-	11 858
Общо нетна ликвидна стойност	(2 631)	(7 999)	1 321	(8 556)	(764)	-	(7 999)

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

Лихвен риск

Групата няма съществени експозиции на лихвен риск, доколкото финансовите активи и пасиви, отчитани по амортизируема стойност са договорени в условията на фиксирани лихвени нива.

Главницата и лихвата по съществуващите заеми и кредити са редовно обслужвани. Поради тези факти дружеството не е изложено на лихвен риск.

4.24. Научноизследователска и развойна дейност, патенти и лицензии

Към 31.12.2024 г. групата не е осъществявала научноизследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензии.

4.25. Наличието на клонова мрежа

"Пълдин Холдинг" АД няма създадена клонова мрежа.

4.26. Използваните от предприятието финансови инструменти, а когато е съществено за оценяване на активите, пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат, се оповестяват и:

а) целите и политиката на предприятието по управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането;

б) експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

Финансовите активи на групата към 31.12.2024 г. са:

Дългосрочни финансови активи

	2024	2023
	BGN '000	BGN '000
Предоставени заеми	-	2 945
Общо	-	2 945

Дъщерното дружество ТИЗ Инвест АД е предоставило дългосрочен заем, вземането по който към 30.09.2024 г. е в размер на 0 хил.лв.(2023 г. – 2 945 хил.лв.). Срока на договора е до 14.08.2025 г. и е отпуснат при годишна лихва в размер на 6,5%.

Краткосрочни финансови активи

	2024	2023
	BGN '000	BGN '000
Финансови активи, отчитани по амортизируема стойност, в т.ч.	7 998	5
<i>Главници по предоставени заеми, в т.ч.</i>	<i>5 546</i>	<i>-</i>
От свързани лица	4 157	
Вземания по продажба на ФА	1 452	5
Вземания от съучастия	1 000	-
Общо	7 998	5

Акциите, търгувани на фондовата борса се оценяват по справедлива стойност, те са били преоценени по последна борсова цена към края на периода, в който са били собственост на групата.

Финансовите активи отчитани по амортизируема стойност са прегледани за обезценки, съгласно МСФО 9 и е установено, че не е необходимо начисляване на коректив за очаквани кредитни загуби.

Паричните средства на групата в разплащателните операции са съсредоточени в търговски банки с висока репутация и стабилна ликвидност. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролира текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружествата.

Неткешутите финансови пасиви на групата са задълженията по облигационните заеми - главници в размер общо 23 664 хил.лв., банков заем с главница в размер на 3 698 и търговски заем с главница в размер на 280 хил. лв.

Текущите финансови пасиви на групата са задължения по облигационните заеми –лихви в размер на 257 хил. лв.

Дружествата не използват деривативни финансови инструменти, за да хеджират определени рискови експозиции.

4.27. Информация по чл. 187д от търговския закон

- броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето - няма обстоятелства за деклариране;
- основанието за придобиванията, извършени през годината - няма обстоятелства за деклариране;
- броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват - "Пълдин Холдинг" АД не притежава собствени акции към края на 2023г.

4.28. Информация по чл. 247 от търговския закон

През четвъртото тримесечие на 2024 г. основните приходи на Групата са приходи от отрицателна репутация както следва:

Дъщерни дружества	хил.лв.
Интерпорто България ЕООД	(2 840)
Си Индъстриал ЕООД	(6 399)
Стряма Инвестмънт 1 ЕООД	(980)
Стряма Инвестмънт 2 ЕООД	(966)
Нетно репутация при придобиването	(11 185)

През четвъртото тримесечие на 2024 г. са изплатени 67 хил. лв. възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Пълдин Холдинг АД. Няма условни или разсрочени възнаграждения.

Членовете на съвета на директорите нямат преференциални права да придобиват акции и облигации на дружеството;

Членовете на съвета на директорите не участват като неограничено отговорни съдружници в търговски дружества.

Членовете на съвета на директорите и свързани с тях лица не са сключили с дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия. Не съществуват условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината.

Членовете на съвета на директорите нямат преференциални права да придобиват акции и облигации на дружеството.

Членовете на съвета на директорите не участват като неограничено отговорни съдружници в търговски дружества. извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Изпълнителен Директор:

Емил Годоров Янков

04.03.2025 г.