



## **ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД АДСИЦ**

### **МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА ПЕРИОДА 01.01.2023 г. – 31.12.2023 г.**

Настоящият доклад за дейността на ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ към 31.12.2023 г. предоставя коментар и анализ на междинния финансов отчет, както и друга съществена информация, относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 100о, от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията на Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар от публичните дружества и от другите емитенти на ценни книжа, като включва и установените събития, настъпили след датата на междинния финансов отчет

#### **Правен статут и обща информация за Дружеството**

ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ е регистрирано като дружество със специална инвестиционна цел. Дружеството е вписано в Търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ с ЕИК: 131550406

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, ул. Стефан Караджа № 2.

ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с решение № 15-ДСИЦ от 16 януари 2006 г.

Основната дейност на ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Дейността на Дружеството е регулирана от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) .

Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ е ЦКБ Груп ЕАД, а банка депозитар – Тексим Банк АД.

#### **Капитал**

Към 31.12.2023 г. капиталът на Дружеството е 1 077 193 лева, разпределен в 1 077 193 броя обикновени, безналични, поименни акции, с право на глас, дивидент и ликвидационен дял, с номинална стойност 1 лев за една акция и ISIN код на емисията BG1100120051.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. Борсовият код на дружеството е CCBVR. През периода са прехвърлени общо 29 622 броя акции. Последните сделки с акции на дружеството са от 20 декември 2023 г. на цена 50.00 лв. за акция.

Към 31 декември 2023 г. капиталът на Дружеството е разпределен основно между юридически лица.

Няма служители на Дружеството, които са и негови акционери.

Дружеството няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

Към 31 декември 2023 г. акционерите на Дружеството, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	31 декември 2023		
	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
ЦКБ Груп ЕАД	193 155	17.93	Пряко
ЗАД Армеец	141 183	13.11	Пряко
ПОАД ЦКБ Сила	75 305	6.99	Пряко
УПФ Бъдеще	75 212	6.98	Пряко

През периода не са извършени промени в размера на капитала на Дружеството.

През периода Дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции и към 31 декември 2023 г. не притежава собствени акции.

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството и ограничения върху правата на глас или необходимост от получаване на одобрение от Дружеството или друг акционер. Крайните срокове за упражняване на правото на глас са съгласно разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа. На Дружеството не са известни споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

На Дружеството не са известни договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Не са налице съществени договори на Дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

### **Права на акционерите**

Акционерите имат възможност да участват в работата на Общото събрание лично или чрез пълномощници. В съответствие с изискванията на Търговския закон и ЗППЦК, се публикува покана с дневния ред и предложенията за решения за редовното Общо събрание на акционерите. Материалите за Общото събрание са на разположение на акционерите в офиса на Дружеството, при спазване на предвидените в закона срокове.

Основното право на акционерите е правото на получаване на дивидент. Считано от 16 март 2021 г. съгласно ЗДСИЦДС дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Дружеството, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

### **Състав и органи на управление**

Съгласно ЗДСИЦДС и Устава на ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ, Дружеството има едностепенна система на управление.

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление на емитента.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в следния състав:

- Магдалена Бисерова Илкова – председател на Съвета на директорите;
- Мирослюб Панчев Иванов – член на Съвета на директорите и изп. директор;
- Нина Нейчева Нейчева – член на Съвета на директорите

Към 31 декември 2023 г. Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Мирослюб Панчев Иванов.

През периода не е имало промени в състава на управителните органи и представителството на Дружеството.

Към 31 декември 2023 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството и не се ползват със специални права за придобиването на такива.

През отчетния период не са придобивани или прехвърляни акции от капитала на Дружеството, собственост на членовете на Съвета на директорите.

В своята работа членовете на Съвета на директорите се отнасят с грижата на добър стопанин, като не допускат конфликт на интереси. При обсъждане на сделки, членовете на Съвета на директорите декларират личния си интерес, при наличието на такъв.

Не са налице споразумения между Дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

## **Рискове**

### *Ценови риск*

Ценовият риск се изразява във възможността за понижение на цените на акциите на фондовата борса. Ценовият риск се проявява при продажбата на акциите на цени, по-ниски от вложените в проекта средства, при което за акционерите на Дружеството би възникнала загуба. Намалението на цените на акциите може да бъде резултат от влошаване на финансовото състояние на Дружеството, слабо търсене на акциите при високо предлагане за продажба, общо понижаване на интереса към инвестиции в ценни книжа и други. Този риск е съпътстващ за инвеститорите във всички видове ценни книжа и е предмет на регулиране чрез общоприетите форми на диверсификация на портфейла, ограничаване на част от инвестициите в ценни книжа, повишаване на стойността на Дружеството, създаване на ликвидност на фондовите пазари.

### *Ликвиден риск*

Ликвидният риск представлява невъзможността акционерите да продадат своите акции, съответно да закупят други (да увеличат инвестицията си), поради липсата на търсене и предлагане на съответните акции. Ликвидният риск ограничава способността на акционерите да реализират печалба или да ограничат евентуална загуба чрез покупката, респективно продажбата на акциите на Дружеството. Ограничаването на този риск се постига с регистрирането за търговия на акциите на ликвидни пазари и наличието на голям брой акционери (участници) в търговията, както и наличието на свободни акции в миноритарни акционери.

### *Инфлационен риск и загуба на стойност*

Инфлацията като фактор, влияещ върху цялата икономика, оказва своето въздействие и върху инвестициите в ценни книжа. Инфлационният риск се изразява във възможността за общо повишаване на цените на стоките и услугите, в резултат на което получените доходи от акционерите да бъдат с намалена покупателна способност.

Като дружество със специална инвестиционна цел ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ ще инвестира основната част от средствата си в недвижими имоти, което обстоятелство предполага защита в голяма степен на нетната стойност на активите от инфлационните процеси. От друга страна, нетната стойност на активите е най-значимият показател, определящ цената на акциите, и съответна защита на акционерите срещу загуба на реална стойност на техните вложения в акции на Дружеството.

## **Специфични рискове, свързани с дейността**

Специфичните рискове намират проявление и са свързани с конкретната сфера на дейност на ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ, а именно: изграждане, покупко-продажба и

експлоатация на недвижими имоти. Дружеството, изпълнявайки инвестиционните си проекти, ще бъде изложено на следните групи от рискове:

#### *Конкурентна среда*

Поради тенденцията за увеличаване на броя на дружествата със специална инвестиционна цел и засилване на конкуренцията в страната е възможно ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ да не успее да постигне поставените си цели и да бъде изместено от конкурентни компании. Участието на значителен брой конкуренти в предлагането на обекти за продажба или отдаване под наем ще стимулира пазара на недвижими имоти към намаляване на пазарните цени и съответно към снижаване на възвращаемостта от инвестираните средства.

#### *Ценови риск и инфлационен риск*

Съществува риск тенденцията за покачване на цените на недвижимите имоти да се промени и цените на придобитите имоти от ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ да се понижат, в резултат на което е възможно Дружеството да не постигне прогнозираната норма на печалба или да реализира загуба от дейността си.

Подобен негативен ефект за Дружеството може да се получи и вследствие на повишаване на инфлацията в страната. Съществува риск извършените разходи от Дружеството за покупка или построяване (себестойността) на недвижими имоти да не бъдат покрити в желаната степен или да са по-високи от продажната цена на имотите, което да доведе до по-ниска печалба или дори загуба от дейността. Инфлационният риск в дейността на ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ е лимитиран в известна степен, поради факта, че в световен мащаб е доказана тенденцията цените на недвижимите имоти да следват темпа на инфлацията.

Дружеството ще се стреми към ограничаване на въздействието на посочените рискове чрез всички познати методи и техники, като сключване на предварителни договори за продажба на имоти, уговаряне на дългосрочни наеми, подписване на лизингови договори, обвързани с плаващ лихвен процент съгласно общото ниво на цените на недвижимите имоти и/или индекса на потребителските цени, който е отражение на инфлацията в страната, и пр.

Извършените проучвания показват, че тенденцията към плавно поскъпване на недвижимите имоти в Република България, поддържана от засилващия се интерес на инвеститори и частни лица от чужбина, ще се запази и през следващите години.

#### *Политически риск*

Политическият риск е свързан с възможността за възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в държавната регулацията на бизнеса в страната. Така например, ако правителството внезапно промени политиката си, в резултат на което бизнес средата за компаниите се промени неблагоприятно, а инвеститорите започват да понасят загуби.

#### *Валутен риск*

Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение  $1 \text{ EUR} = 1.95583 \text{ лв.}$ , дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.

#### *Други рискове*

В дейността си ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ е изложено и на всички други форсмажорни рискове, които могат да въздействат на стопанските субекти, като природни бедствия (земетресения, урагани, наводнения и др.), терористични актове и военни действия

на територията на страната и/или в региона. Тези рискове са непредсказуеми, но могат да бъдат до известна степен ограничени чрез застраховане на имуществото, следене и опит за предвиждане на негативни явления в средносрочен и дългосрочен план и други.

### **Общи (систематични) рискове**

На общи рискове са изложени всички стопански субекти в рамките на една държава и изразяват възможността за негативни промени в икономиката и бизнес климата като цяло. Промените на макроикономическо равнище рефлексират върху реалния и финансовия сектор. Компаниите, изложени на систематичните рискове, не подлежат на превантивни мерки срещу предотвратяването им. От друга страна, постоянното наблюдение и анализиране на състоянието на икономиката и на бизнес климата в страната могат да бъдат надлежна превенция за минимизиране на последствията от този род рискове.

ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ ще извършва дейност и ще инвестира средства в Република България, поради което от основно значение за Дружеството са икономическото състояние и перспективите за развитието на нашата икономика.

Съобразяването на българското законодателство с европейските стандарти и постигането на зададените икономически критерии от Европейския съюз са гаранция за поддържане и в известна степен за подобряване на бизнес климата в страната.

### **Преглед на дейността към 31 декември 2023 г.**

Финансовият резултат от дейността на ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ е печалба в размер на 645 хил. лв.

Сумата на активите на Дружеството е 45 928 хил. лв. , от които текущи – 2 961 хил. лв.

Текущите пасиви са в размер на 324 хил. лв.

Собственият капитал на Дружеството е в размер на 45 604 хил. лв.

### **Важни научни изследвания и разработки**

Дружеството не е осъществявало научни изследвания и разработки.

### **Важни събития към 31 декември 2023 г.**

За периода до 31 декември 2023 г. ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ представи в срок в Комисия за финансов надзор, Българска фондова борса АД и до обществеността междинния финансов отчет за IV-то тримесечие на 2022 г., Годишния финансов отчет на Дружеството за 2022 г., както и отчета за първо, второ и трето тримесечие на 2023 г.

Бяха обявени и покани за извънредно общо събрание на акционерите и за редовно общо събрание на акционерите.

На проведеното на 31.05.2023 г. извънредно общо събрание на акционерите бе взето решението банката-депозитар на дружеството „Уникредит Булбанк” АД да бъде заменена с нова банка-депозитар „Тексим Банк” АД.

На проведеното на 27.06.2023 г. редовно Общо събрание на акционерите бе приет Годишния доклад за дейността на дружеството и Годишния финансов отчет за 2022 г.

Протоколите от проведените общи събрания бяха изпратени в срок до Комисия за финансов надзор и Българска фондова борса АД, както и публикувани на интернет страницата на дружеството и Инфосток АД.

### **Сключени съществени сделки и такива между свързани лица**

Към 31.12.2023 г. няма сключени съществени сделки между ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ и свързани с него лица.

### **Предвиждано развитие на Дружеството**

Основната инвестиционна цел на Дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход чрез диверсификация на риска и портфейла от недвижими имоти. Дружеството инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество осъществява експлоатация на придобитите имоти посредством отдаване под наем/аренда или продажба.

Дружеството има следните основни инвестиционни цели:

- нарастване стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал;
- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания;
- инвестиране в недвижими имоти, осигуряващи стабилни текущи и бъдещи доходи;
- диверсифициране на инвестиционния портфейл в недвижими имоти с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Дружеството предвижда да инвестира средства в недвижими имоти с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, отстъпено право на ползване, както и чрез продажба на тези имоти с оглед формиране на стабилен доход. ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ възнамерява да придобие или изгради проекти с висока вътрешна норма на възвращаемост. Ключов фактор при избора на проекти е тяхната локация, параметри за застрояване, доходност от наеми и други показатели, оказващи влияние върху атрактивността на недвижимите имоти. Дружеството ще се стреми към създаване на проекти с максимална възвращаемост за инвеститорите, независимо дали те са в жилищни, търговски, офис или индустриални имоти. Дружеството ще продължи да се води при избора си от постигане на максимална възвращаемост за акционерите, спазвайки нормите на българското законодателство и устава си.

#### **Разкриване на регулирана информация**

През отчетния период Дружеството разкрива регулирана информация чрез Infostock.bg, EXTRI , e-Register, както и на сайта на Дружеството: [www.ccbrealestatefund.com](http://www.ccbrealestatefund.com)

ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ публикува вътрешна информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) 596/2014 относно обстоятелствата настъпили през съответното тримесечие, като тази информация може да бъде намерена на интернет-страницата на Дружеството: [http://ccbrealestatefund.com/?page\\_id=56](http://ccbrealestatefund.com/?page_id=56).

#### **Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция**

В изпълнение на разпоредбите на чл. 116 г от ЗППЦК и съгласно Устава на Дружеството има назначен на трудов договор директор за връзки с инвеститорите - Атанас Иванов. Адрес за кореспонденция и телефон за контакти: гр. София, ул. Стефан Караджа № 2, телефон: 02 980 16 11, e-mail: [ivanov@ccbam.bg](mailto:ivanov@ccbam.bg)

#### **Събития след края на отчетния период**

Между датата на междинния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване 29 януари 2024 г. не са възникнали коригиращи или значителни некоригиращи събития.

29.01.2024 г.

**МИРОЛЮБ ИВАНОВ**  
**ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР**