



## ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД - АДСИЦ

### МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА ВТОРО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2019Г.

Настоящият доклад за дейността на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ за второ тримесечие на 2019г. 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 (ЗППК) и изискванията на Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и от другите емитенти на ценни книжа, като включва и установените събития, настъпили след датата на междинния финансов отчет.

#### Правен статут е обща информация за Дружеството.

„ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е регистрирано като дружество със специална инвестиционна цел в България с решение № 1 от 8 ноември 2005 г. по фирмено дело № 12496/2005 г. на Софийски градски съд.

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

„ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ има за основна дейност инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. Дейността на Дружеството е регулирана от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. Стефан Караджа № 2. То няма регистрирани клонове в чужбина.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса – София АД, България, борсов код 5СК.

Обслужващо дружество на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е „ЦКБ Груп” ЕАД, а „Уникредит Булбанк” АД е банка-депозитар.

#### Капитал

Към 30.06.2019 г. Дружеството е с регистриран капитал в размер на 1 077 193 (един милион седемдесет и седем хиляди сто деветдесет и три) лева, разпределен в 1 077 193 броя обикновени, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка една, разпределен между юридически лица.

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

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 на настоящите акционери.

### **Права на акционерите**

Акционерите имат възможност да участват в работата на Общото събрание лично или чрез пълномощник. В съответствие с изискванията на Търговския закон и ЗППЦК, се публикува покана с дневен ред и предложения за решения за редовно 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. Съгласно ЗДСИЦ, дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент на по малко от 90 % от печалбата на Дружеството, определена по реда на ал.3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

### **Състав и органи на управление**

Съгласно ЗДСИЦ и Устава на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АД СИЦ, Дружеството има едностепенна форма на управление. То се управлява от Съвет на директорите, който към 30 юни 2019 г. е в следния състав:

- Велислава Георгиева Балтова – Председател на Съвета на директорите;
- Нина Нейчева Нейчева – Заместник-председател на Съвета на директорите
- Миролуб Панчев Иванов - Изпълнителен директор;

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Миролуб Панчев Иванов.

През периода не е имало промени в състава на управителния орган и представителството на дружеството.

### **Финансови резултати**

**Финансовият резултат към 30.06.2019 г. е печалба 2 хил. лева.**

Сумата на активите е в размер на 44 221 х. лв.

Нетекущи активи 40 902 х. лв.

Текущи активи 3 319 х. лв.

Сумата на пасивите е в размер на 160 х. лв.

Текущи пасиви 160 х. лв.

#### **Разходи за периода са както следва:**

Разходи за външни услуги 32 х. лв.

(такси към ЦД, КФН, БФБ и др.)

Разходи за персонала (заплати и социални осигуровки) 11 х. лв.

#### **Приходи за периода биват:**

Приходи от услуги 45 х. лв.

### **Важни събития през второ тримесечие на 2019г.**

През второто тримесечие на 2019г., съгласно нормативните изисквания, в срок пред КФН, БФБ и Обществеността беше оповестен междинния тримесечен отчет на Дружеството за I-во тримесечие на 2019г.

### **Рискове**

#### **а) 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.

#### **б) 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.

Акциите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ са регистрирани за търговия на „Българска фондова борса – София“ АД на 31 януари 2007 година.

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

Към датата на изготвяне на настоящия документ капиталовата печалба от продажба на акции на публични дружества е необлагаема. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от ценни книжа в посока на увеличаване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби.

#### **г) 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 на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ**

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:

#### **а) 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.

#### **б) 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.

#### **в) Достъп до източници и цена на финансиране. Ликвидност**

„ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е сравнително ново дружество. В този смисъл е възможно Дружеството първоначално да няма достатъчно средства за развитие на своите проекти или да се финансира при висока стойност на кредитен ресурс. Разработването и изпълнението на инвестиционни проекти ще бъде в известна степен зависимо от външно финансиране. Възможностите за бърз достъп до кредитен ресурс на приемлива цена (лихвени

проценти по кредитите), както и за ниски облигационни плащания по евентуално емитирани облигационни заеми пряко ще рефлектират върху възвращаемостта на направените инвестиции, съответно върху размера на годишната печалба на Дружеството и доходите на акционерите.

Рискът от липса на ликвидни средства за изпълнение на целите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ произтича и от спецификата на инвестиционния портфейл, който Дружеството ще притежава. Инвестирането на повече от 70 на сто от ресурсите в недвижими имоти е предпоставка за относително бавно реализиране – продажба на активите. Липсата на добре развит пазар на недвижимите имоти в страната е предпоставка за съществуването на несигурност даден недвижим имот да бъде продаден бързо по най-добрите пазарни цени при ниски транзакционни разходи.

Проблемите, свързани с ликвидния риск, най-общо могат да бъдат характеризирани като потребност от средства за заплащане на текущи разходи на Дружеството или за покриване на настоящи, изискуеми към момента задължения. За ограничаване на ликвидния риск „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ ще поддържа балансирана част от активите си в ликвидни инструменти, като парични средства на каса, безсрочни или със срок до три месеца банкови депозити и/или държавни ценни книжа (ДЦК). Планирането на ликвидните нужди на компанията в дългосрочен и краткосрочен аспект в едно с договарянето на кредитни банкови линии ще минимизира риска от липсата на ликвидни средства.

С цел осигуряване на ликвидност на инвестициите си Дружеството ще поддържа взаимоотношения с утвърдени агенции за недвижими имоти, които разполагат с широка клонова мрежа в страната и голям набор от клиенти.

#### **г) 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.

#### **д) 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.

#### **е) 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 рефлектират 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.

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

През второ тримесечие на 2019 няма извършени научни изследвания и разработки на Дружеството.

### **Предвиждано развитие на Дружеството**

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление на Дружеството. Приоритет на мениджмънта е стабилизация на Дружеството на пазара на недвижими имоти, управление на имоти и реализиране на доходност. През годината Съветът на директорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ предвижда постигане по-добри резултати и повишаване доверието сред инвеститорите, като ще търси възможности за нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Стратегията на Дружеството се базира на принципа на реализиране на приходите от отдаване под наем на придобитите имоти.

За инвестиране на своите инвестиции, Дружеството планира да използва както собствен капитал, така и привлечени средства под формата на банкови кредити и/или дългови ценни книжа.

### **Промени в цената на акциите на Дружеството**

Акциите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ са регистрирани за търговия на „Българска фондова борса – София” АД. Борсовият код на дружеството е 5СК. Емисията пусната в обръщение на регулирания пазар е в размер на 1 077 193 броя обикновени поименни акции. През второ тримесечие на 2019г. са прехвърлени общо 38 броя акции. Минималната цена на акция за периода е 40.60 лева, а максималната е 47.80 лв. Последните сделки с акции на дружеството са от 10 юни 2019г. на цена 47.80 лв. за акция.

### **Разкриване на регулярна информация**

През отчетния период „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ разкрива регулярна информация чрез Infostock.bg, X3 и e-Register, като и на сайта на Дружеството.

### **Информация за сключени големи сделки между свързани лица**

През второто тримесечие на 2019г. няма сключени големи сделки между ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ и свързани с него лица.

### **Управителни органи**

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. Те отделят достатъчно време за участие в управлението на Дружеството.

Дейността на Съвета на директорите както и на целия персонал на Дружеството е съобразена с изискванията на Закона срещу пазарни злоупотреби с финансови инструменти. С оглед на това пред Съвета на директорите на ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ стои ангажиментът да актуализира и провежда в съответствие с изискванията на капиталовите пазари, Програмата за добро корпоративно управление, тъй като тя има съществено значение за доверието на инвестиционната общност в управлението на Дружеството и за неговото бъдеще.

Към 30 юни 2019г. на управителния орган на Дружеството не е известно и последния не е сключвал споразумения или правил договорки, включително и след приключване на второто тримесечие на 2019г, в резултат, на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции на настоящи акционери.

Към 30 юни 2019г. „ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ не е завеждало, не е страна, привлечено или заинтересовано лице, граждански ищец или ответник, частен обвинител или тъжител и срещу него няма заведени и/или висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер на най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

24.07.2019г.

**ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:**

**МИРОЛЮБ ИВАНОВ**

