



## ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД – АДСИЦ

---

### МАТЕРИАЛИ РЕДОВНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ 25 ЮНИ 2021 г. от 14.00 часа

#### ДНЕВЕН РЕД:

1. Приемане на доклада на Съвета на директорите за дейността и управлението на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ за 2020 г.

**Проект за решение** – ОСА приема доклада на Съвета на директорите за дейността и управлението на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ за 2020 г.

2. Приемане на доклада на регистрирания одитор/специализираното одиторско предприятие за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2020 г.

**Проект за решение** – ОСА приема доклада на регистрирания одитор/специализираното одиторско предприятие за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2020 г.;

3. Одобряване и приемане на проверки и заверен годишен финансов отчет на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ за 2020 г.

**Проект за решение** – ОСА одобрява и приема проверки и заверен годишен финансов отчет на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ за 2020 г.;

4. Приемане на Отчет на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2020 г.

**Проект за решение** – ОСА приема отчета на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2020 г.;

5. Приемане на отчета на одитния комитет за дейността му през 2020 г.

**Проект за решение** – ОСА приема отчета на одитния комитет за дейността му през 2020 г.;

6. Приемане на решение за разпределение на финансовия резултат за 2020 г.

**Проект за решение** – ОСА приема направеното предложение от Съвета на директорите за разпределение на финансовия резултат, както следва:

- да не разпределя дивидент за 2020 г., тъй като, съгласно проверки и приет финансов отчет за 2020 г., не е реализиран подлежащ на разпределение финансов резултат, определен по реда на чл. 29, ал. 1, във връзка с ал. 3 от ЗДСИЦДС.

7. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността им през 2020 г.

**Проект за решение** – ОСА освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността им през 2020 г.,

8. Избор на регистриран одитор на дружеството за 2021 г.

**Проект за решение** – ОСА избира предложението от Съвета на директорите по препоръка на Одитния комитет одитор „РСМ БГ“ ООД, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ за 2021 г.

9. Приемане и одобряване на Доклада на Съвета на директорите за прилагане на Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ за 2020 г.;

**Проект за решение** – ОСА приема и одобрява Доклада на Съвета на директорите за прилагане на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ за 2020 г.

**ДО  
ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ  
НА “ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ  
ГР. СОФИЯ**

**ПРЕДЛОЖЕНИЯ  
ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ  
ЗА ОБСЪЖДАНЕ И ПРИЕМАНЕ НА РЕШЕНИЯ ПО ТОЧКИТЕ ОТ ДНЕВНИЯ  
РЕД НА РЕДОВНОТО ГОДИШНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА  
25.06.2021 ГОДИНА**

1. По първа точка от дневния ред на Общото събрание:  
Съветът на директорите предлага на Общото събрание на акционерите да приеме доклада на Съвета на директорите за дейността и управлението на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ за 2020 г.;
2. По втора точка от дневния ред на Общото събрание:  
Съветът на директорите предлага на Общото събрание на акционерите да приеме Доклада на регистрирания одитор/специализираното одиторско предприятие за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2020 г.;
3. По трета точка от дневния ред на Общото събрание:  
Съветът на директорите предлага на Общото събрание на акционерите да одобри и приеме проверения и заверен Годишен финансов отчет на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ за 2020 г.;
4. По четвърта точка от дневния ред на Общото събрание:  
Съветът на директорите предлага на Общото събрание на акционерите да приеме отчета на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2020 г.
5. По пета точка от дневния ред на Общото събрание:  
Съветът на директорите предлага на Общото събрание на акционерите да приеме отчета на одитния комитет за дейността му през 2020 г.;
6. По шеста точка от дневния ред на Общото събрание:  
Съветът на директорите предлага на Общото събрание на акционерите да вземе следното решение:  
Печалбата на дружеството за 2020 г. е в размер на 70 821,87 лв.  
След извършена корекция на основание чл. 29, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), резултатът е загуба в размер на 315 038,13 лв.  
Във връзка с изложеното и на основание чл. 29, ал. 1 от ЗДСИЦДС, Съветът на директорите предлага да не бъде разпределян дивидент за 2020 г.
7. По седма точка от дневния ред на Общото събрание:  
Съветът на директорите предлага на Общото събрание на акционерите да приеме решение за освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността им през 2020г.

8. По осма точка от дневния ред на Общото събрание:

Съветът на директорите предлага на Общото събрание на акционерите по препоръка на Одитния комитет да приеме решение за избиране на специализирано одиторско предприятие „РСМ БГ“ ЕООД за регистриран одитор на дружеството за 2021 г., което да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АД СИЦ за 2021 г.

9. По девета точка от дневния ред на Общото събрание:

Съветът на директорите предлага на Общото събрание на акционерите да приеме и одобри Доклада на Съвета на директорите за прилагане на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АД СИЦ за 2020 г.



## Годишен доклад за дейността на ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ за финансовата 2020 г.

Настоящият Доклад за дейността на ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ („Дружеството“) за финансовата 2020 г. („Докладът“) е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100н от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията в Наредба № 2/17 септември 2003 г. 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 (Наредба № 2).

### I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

#### 1. Правен статут и обща информация за Дружеството

Предметът на дейност на Дружеството се състои в 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.

ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ е учредено на 26 октомври 2005 г., и е вписано с Решение № 1 от 8 ноември 2005 г. на Софийски градски съд в Регистъра за търговските дружества по ф.д. 12496/2005 г., парт. № 98586, том 1316, рег. I, стр. 41. Дружеството е получило лиценз от Комисията за финансов надзор с Решение № 15–ДСИЦ от 16 януари 2006 г. Съществуването на Дружеството не е ограничено със срок. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, с ЕИК 131550406.

Седалището и адресът му на управление е гр. София, район Средец, ул. Стефан Караджа № 2.

Обслужващо дружество на ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ е ЦКБ Груп ЕАД, със седалище и адрес на управление в гр. София, район Средец, ул. Стефан Караджа № 2, банка депозитар – Уникредит Булбанк АД

ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ е публично дружество по смисъла на ЗППЦК и акциите му се търгуват на Българска Фондова Борса – София АД. Борсовият код на Дружеството е ССВР (5СК).

#### 2. Структура на капитала

Към 31 декември 2020 г. акционерите на Дружеството, притежаващи пряко над 5 % от капитала му са следните:

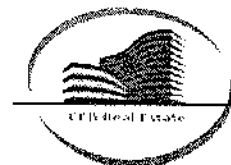
Акционер	Брой акции с право на глас	% от капитала
ЦКБ Груп ЕАД	215 030	19.96
ЗАД Армеец	119 283	11.07
УПФ Бъдеще	75 212	6.98
ПОАД ЦКБ Сила	75 305	6.99
	<b>484 830</b>	<b>45.00</b>

По силата на свои участия в акционери на Дружеството Химимпорт АД притежава непряко над 5 на сто от правата на глас в общото събрание на Дружеството.

#### 3. Информация за характеристиките на акциите на Дружеството

Към 31 декември 2020 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.

Всички издадени от Дружеството акции са от един и същи клас и дават еднакви права на притежателите си. Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на



акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията. Редът за упражняване на правата по акциите се определя от разпоредбите на ЗППЦК, Търговския закон и другите приложими нормативни актове.

Не съществуват ограничения по отношение на прехвърлянето на акциите, нито по отношение на притежаването на акции. За придобиване и притежаване на акции на Дружеството не е необходимо получаване на каквото и да е одобрение от Дружеството или друг акционер.

Не съществуват акционери със специални контролни права.

Служителите в ЦКБ Риъл Истейт Фонд АД(СИЦ) и членовете на Съвета на директорите не притежават акции на Дружеството.

Акциите на Дружеството са регистрирани за търговия на Българска фондова борса – София АД.

Дружеството не е издавало ценни книжа, които не са допуснати за търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

#### **4. Управление на Дружеството**

Дружеството има едностепенна форма на управление и се управлява от Съвет на директорите, който към 31 декември 2020 г. е в следния състав:

- Миролуб Панчев Иванов – изпълнителен директор;
- Магдалена Бисерова Илкова – председател на Съвета на директорите;
- Нина Нейчева Нейчева – член на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Миролуб Иванов.

През изтеклата 2020 г. не е извършена промяна в членовете на Съвета на директорите.

## **II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО**

### **1. Основна дейност**

Дружеството не може да извършва други търговски сделки извън посочените в предмета му на дейност и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ).

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и в чужбина и не извършва научно изследователска и развойна дейност.

Инвестиционните цели на ЦКБ Риъл Истейт Фонд АД(СИЦ) са обусловени от характера на Дружеството. Приоритет на Дружеството е нарастването на стойността и пазарната цена на акциите му, постигане на финансови резултати и осигуряване на възможности за изплащане на дивиденди на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал и при съблюдаване на посочените по-долу ограничения.

Дружеството се стреми към диверсификация на портфейла от недвижими имоти и получаване на доходи от експлоатацията на недвижимите имоти, включително и посредством продажба на тези имоти, при балансирано разпределение на риска.

В устава на ЦКБ Риъл Истейт Фонд АД(СИЦ) са предвидени възможности за инвестиране на свободните парични средства на Дружеството:

- в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/или в банкови депозити – без ограничение;
- в ипотечни облигации – до 10 на сто от активите;
- в други активи, при положение че това е допустимо от закона.

Дружеството може да инвестира до 10 на сто от капитала си в акции на обслужващото си дружество.

Към 31 декември 2020 г. Дружеството не е инвестирало свободни парични средства в посочените по-горе финансови инструменти, както и не е инвестирало в акции на обслужващото си дружество.



При придобиване на активи от конкретен целеви пазарен сегмент Дружеството спазва следните изисквания:

- приемлива първоначална инвестиция – при придобиване на имот първоначалната стойност трябва да е близка или по-ниска от пазарната цена на сходни активи;
- възможности за генериране на бъдещ доход – придобиваните имоти ще се оценяват и според перспективите за последваща препродажба или отдаване под наем;
- географско разположение – при подбора на недвижими имоти Дружеството ще отчита и благоприятното им географско разположение, като приоритет ще бъде отдаван на тези в големите градове и курортите.

Дружеството се подчинява на законовите ограничения за инвестиране, регламентирани от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, а именно:

- не може да придобива имоти, намиращи се извън територията на Република България;
- не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Уставът на ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ допуска Дружеството да придобива нови недвижими имоти (активи за секюритизация) с допълнително набрани парични средства посредством емитиране на ценни книжа, както и с банкови кредити, при спазване изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

## **2. Важни събития и сключени съществени сделки през 2020 г.**

*Извънредно положение в България от 13 март 2020 г. до 13 май 2020 г.*

През отчетния период дейността на Дружеството беше повлияна, макар и не съществено, от световната пандемия от Covid-19. В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец. На 24 март 2020 г. парламентът прие „Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците (загл. доп. – ДВ, бр. 44 от 2020 г., в сила от 14 май 2020 г.)“. В последствие, извънредното положение бе удължено с още един месец и остана в сила до 13 май 2020 г.

*Извънредна епидемична обстановка в България от 14 май 2020 г. до 30 април 2021 г.*

На 13 май 2020 г. Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка, считано от 14 май 2020 г., която беше удължавана периодично преди изтичането на срока ѝ. Към датата на изготвяне на настоящия доклад, срокът на извънредната епидемична обстановка е удължен от правителството до 30 април 2021 г.

Не са идентифицирани други важни събития и сключени съществени сделки, с изключение на сключен договор за цесия, по силата на което контрагентът по вземане в размер на 2 800 хил. лв. е променен, което е част от политиката на Дружеството към повишаване на събираемостта на вземанията.

*Ефект от Covid-19 върху финансовия отчет на предприятието през 2020 г.*

От гледна точка на пазара на недвижими имоти, в който оперира Дружеството, наложените ограничителни мерки в много страни по света оказват натиск върху пазара на имоти и водят до спад в продажните цени и в наемите. Евентуален ръст в безработицата и спад на доходите биха могли да доведат до спад на търсенето на имоти, което да рефлектира в спад на пазарните им цени, но през 2020 г. цените на имотите, притежавани от Дружеството отново бележат ръст, поради локацията и спецификата си, като негативните ефекти, отразили се на този пазар не са засегнали имотите и дейността на Дружеството.

През 2020 г. дейността на Дружеството не е значимо повлияна от пандемията от коронавирус. Дружеството отчита стабилни приходи от наеми за годината въпреки кризата с коронавируса, която затвори икономиките по света и принуди голяма част от бизнеса да премине в дистанционен режим на работа и да търси отстъпки за наемите на офиси. През годината не са налице прекратени договори със съществени доставчици и клиенти, както няма и съществени забавяния на плащания към контрагенти. Налице е замразяване на подлежащите на реализация инвестиционни проекти, по които са предоставени аванси през предходни периоди,



както и известно реструктуриране на портфейла от вземания, с цел постигане на по-голяма събираемост през 2021 г.

### **3. Резултати от дейността**

Дружеството отчита печалба от дейността през 2020 г. в размер на 71 хил. лв. (2019 г.: 426 хил. лв.)

През 2020 г. Дружеството е извършило общо разходи за дейността в размер на 439 хил. лв., в т.ч. за външни услуги в размер на 86 хил. лв. (възнаграждения за консултантски услуги по пазарни оценки на недвижими имоти, регистрираните одитори, такси за КФН, БФБ-София АД, Централен депозитар АД и др.), възнаграждения и осигуровки на персонала в размер на 6 хил. лв., разходи за местни данъци и такси – 264 хил. лв., обезценка на вземания, нетно от възстановена загуба от обезценка – 41 хил. лв., начислени лихви за забавени плащания – 42 хил. лв. Разходите за сравнимия период възлизат на 546 хил. лв.

През 2020 г. Дружеството отчита приходи от наеми в размер на 92 хил. лв. (2019 г.: 90 хил. лв.) като през 2020 г. има сключен договор с нов наемател.

В резултат на извършена ежегодна експертна оценка на инвестиционните имоти на Дружеството е отчетена печалба от промяна в справедливата стойност в размер на 386 хил. лв. спрямо 532 хил. лв. през 2019 г. Това е и в основата на ръста на балансовата стойност на инвестиционните имоти спрямо сравнимия период.

Дружеството отчита и други приходи в размер на 32 хил. лв. (2019 г.: 350 хил. лв.), формирани от неустойка в размер на 32 хил. лв. по прекратен договор.

Приходите от външни контрагенти и през двата сравними периода са от регистрирани в България лица. Преките разходи, свързани с отчетните приходи от наеми са главно във връзка с местни данъци и такси за притежаваните имоти.

Приходите от наеми са формирани от четирима контрагенти, трима от които формират над 10 % от приходите от наем, съответно: Енергопроект АД (свързано лице) – 37 %, Техноимпортекспорт АД (несвързано лице) 34 %, Холдинг Нов век АД (несвързано лице) - 1 %, и ЦКБ АД (свързано лице) – 28 %.

Наблюдава е намаление с 667 хил. лв. на краткосрочните търговски и други вземания на Дружеството спрямо края на 2019 г. Основната причина за това изменение частичното възстановяване на средства по прекратен на договор за придобиване на имот, предоставеният аванс, по който е дължим на Дружеството в срок по-кратък от една година към края на текущия отчетен период.

Текущите търговски и други задължения на Дружеството бележат намаление с 378 хил. лв., главно поради погасяване на задължения по ЗМДТ за текущия и предходни периоди.

Финансовият отчет на Дружеството е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавируса Covid-19.

Дори и към датата на съставяне на финансовия отчет са в сила забрани за пътуване, карантинни мерки и ограничения. В национален и международен план бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки. Докато някои държави започнаха да облекчават ограниченията, отпускането на мерките става постепенно в България при несигурност за удължаване на мерките за неопределени бъдещи периоди.

Пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб. Различни правителства, включително България обявиха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации.

В тези условия ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.



#### 4. Финансови показатели

##### Ликвидност

###### Коефициент на обща ликвидност

Този показател представя отношението на краткотрайните активи към краткосрочните пасиви (задължения). Може да се очаква, че краткотрайните активи ще бъдат поне равни на краткосрочните пасиви, като в действителност е нормално да бъдат дори малко по-големи от тях. През текущия период е налице лек ръст на показателя, главно поради по-значителен ръст на текущите вземания на Дружеството.

	2018	2019	2020
Коефициент на обща ликвидност	6.28	6.45	10.94

###### Коефициент на бърза ликвидност

Коефициентът на бърза ликвидност представя отношението на краткотрайните активи минус материалните запаси към краткосрочните пасиви. Поради факта, че Дружеството няма материални запаси, стойността му съвпада с тази на коефициента на обща ликвидност.

###### Коефициент на абсолютна ликвидност

Коефициентът на абсолютна ликвидност се изчислява като съотношение на паричните средства и краткосрочните задължения и изразява способността на дружеството да посреща краткосрочните си задължения с наличните си парични средства. Налице е драстичен спад спрямо предходните периоди, поради спад на разполагаемите парични наличности.

	2018	2019	2020
Коефициент на абсолютна ликвидност	0.13	0.04	0.02

##### Капиталови ресурси

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задължяност се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на дружеството. Високото равнище на коефициента за финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента за финансова задължяност са един вид гаранция както за инвеститорите /кредиторите/, така и за самите собственици, за възможността на дружеството да плаща регулярно своите дългосрочни задължения.

Ефектът от използването на привлечени средства от предприятието с оглед увеличаване на крайния нетен доход от общо въвлечените в дейността средства (собствен капитал и привлечени средства) се нарича финансов ливъридж. Ползата от използването на финансовия ливъридж се явява тогава, когато дружеството печели от влагането на привлечените средства повече, отколкото са разходите по тяхното привличане. Когато дадено дружество постига по-висока доходност от използването на привлечени средства в капиталовата си структура, отколкото са разходите по тях, ливъриджът е оправдан и би следвало да се разглежда в положителен аспект (с уговорката нивото на ливъридж да не дава драстично негативно отражение на други финансови показатели на компанията).

###### Коефициент за финансова автономност

Той показва какъв процент от общата сума на пасивите е собствения капитал на Дружеството. Налице е голям ръст към 31 декември 2020 г. поради намаляване на пасивите.

	2018	2019	2020
Коефициент на финансова автономност	81.87	57.56	113.67

###### Коефициент на задължяност

През 2020 г. се наблюдава намеление в сравнение с предходната година, запазвайки ниска стойност.

	2018	2019	2020
Коефициент на задължяност	0.012	0.017	0.009





Обобщена информация за други финансови показатели на ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ за 2020 г. е представена в таблицата по-долу, като същата е съпоставена и с тази през предходните финансови периоди:

ПОКАЗАТЕЛИ	(в хил. лв.)		
	2018	2019	2020
Собствен капитал	43 719	44 145	44 216
Краткосрочни задължения	534	767	389
Нетекущи активи	40 902	39 963	40 349
Текущи активи	3 351	4 949	4 256
Парични средства	67	32	6
Общо активи	44 253	44 912	44 605

През 2020 г. за Дружеството не е възникнало задължение за разпределяне на дивиденди към своите акционери, поради факта, че след преобразуване на финансовия резултат за всеки от предходните периоди (съответно 2019 г. и 2018 г.) съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и чл. 247а от Търговския закон и респ. съгласно новите регламенти на чл. 29, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), влязъл в сила на 16 март 2021 г., са регистрирани загуби.

Преобразуването на финансовия резултат на Дружеството, съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС е оповестено в пояснение 16.2 от настоящия финансов отчет и резултатите от същото не се различават от тези, получени при прилагане на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ.

Коригираният финансов резултат за 2020 г. е загуба и за Дружеството няма да възникне задължения за изплащане на дивидент, разпределянето на който, съгласно законовите регламенти и устава на Дружеството, може да се осъществи след решение на Общото събрание на акционерите.

Всички финансови данни са представени на база на финансовия отчет на Дружеството, за годината приключваща на 31 декември 2020 г.

### III. ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО СА ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО И НЕГОВИТЕ АКЦИОНЕРИ

#### Ценови риск по отношение на акциите на Дружеството

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 при придобиването им, 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 голямо предлагане за продажба, общо понижаване на интереса към инвестиции в ценни книжа и други. Този риск съпътства инвеститорите във всички видове ценни книжа и е предмет на регулиране чрез общоприетите форми на диверсификация на портфейла, ограничаване на част от инвестициите, 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. Акциите на Дружеството са регистрирани за търговия на Българска фондова борса – София АД.

Ликвидният риск за Дружеството представлява рискът то да не може да погаси своите задължения. Дружеството 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 предимно на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план се определят месечно.

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите по изгодна за Дружеството цена и от дългите срокове за осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл на Дружеството. За да се гарантира възможността на Дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

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

Към датата на изготвяне на настоящия доклад 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.

#### **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 Дружеството 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.

#### **Конкурентна среда**

Поради конкуренцията в сектора на дружествата със специална инвестиционна цел е възможно Дружеството 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 може да стимулира пазара на недвижими имоти към намаляване на пазарните цени и съответно към снижаване на възвращаемостта от инвестираните средства.

#### **Ценови риск от гледна точка на недвижимите имоти и инфлационен риск**

Съществува риск тенденцията за покачване на цените на недвижимите имоти да се промени и цените на придобитите от Дружеството имоти 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 може да се получи и следствие на ръст 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 високи от продажната цена на имотите, което да доведе до по-ниска печалба или дори загуба от дейността. Инфлационният риск 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.



### **Кредитен риск**

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. възникване на вземания от клиенти, депозирани на средства и други.

### **Валутен риск**

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Дружеството сключва и сделки в евро, което предполага минимален валутен риск, поради фиксирания курс на лева спрямо еврото. Такъв би бил налице единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.

### **Лихвен риск**

Дружеството не използва привлечен капитал под формата на банкови или други заеми, кредити, овърдрафти и други подобни финансираня, които да са обвързани с лихвени нива и няма други разчети с плаващи лихвени проценти, което не го излага на лихвен риск.

### **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. Текущо не е идентифициран значителен политически риск.

### **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.

### **Разпространение на коронавирус (Covid-19)**

Ефектите от глобалната пандемия от корона вирус Covid-19 (Коронавирус) през 2020 г. върху финансовата активност и пазарите в световен мащаб, породиха необходимостта Дружеството да анализира, базирайки се на текущо разполагаемата информация, потенциалния ефект върху своето финансово състояние и в частност върху използваните модели за определяне на очаквани кредитни загуби на финансови активи, съгласно изискванията на МСФО 9.

Дългосрочните перспективи и потенциални ефекти върху събираемостта и кредитното качество на разчетите са обект на постоянен мониторинг и актуализация от страна на Ръководството. Процесът отчита и обстоятелството, че наличието на временни потенциални ликвидни проблеми на контрагентите, породени пряко от Covid-19 (Коронавирус) не се считат за индикации за влошаване на кредитното качество.

Общата несигурност и невъзможност за формиране на конкретни очаквания и параметри на ефектите от пандемията, дават основание на Ръководството да подходи консервативно при тяхната оценка и същевременно го ограничават при извършването на надеждна оценка за ефекта, който Covid-19 оказва.



#### **Други рискове**

В дейността си Дружеството 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.

Експозицията на Дружеството към финансовите рискове е представена детайлно в пояснение 21 от финансовия отчет за 2020 г.

#### **IV. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД**

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на посочените, по-долу:

- Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, описана в пояснение 2 от настоящия финансов отчет, с Решение на Министерски съвет №72 от 26.01.2021 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 30 април 2021 г. Ръководството следи за развитието на пандемията, възприетите и наложени мерки от страна на правителството и своевременно анализира потенциалния им ефект върху оперативното и финансово състояние, с оглед балансиране ликвидните позиции на Дружеството и осигуряване финансова стабилност.
- В бр. 21 на Държавен вестник от 12 март 2021 г. е обнародван Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), влизащ в сила от 16 март 2021 г., с който се отменя и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Новият закон намира приложение, вкл. за финансови отчети за годината, приключваща на 31 декември 2020 г., които са представени след 16 март 2021 г. Във връзка с гореизложеното, във финансовия си отчет за годината, приключваща на 31 декември 2020 г., Дружеството е извършило оповестявания, необходима за разкриване информация съгласно чл. 31 от ЗДСИЦДС.
- С писмо от 16 април 2021 г. Дружеството е уведомено, че срещу него е открито административно производство за издаване на административен акт по прилагане на принудителна административна мярка по чл. 212а, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, поради неспазване на сроковете за публикуване на одитиран финансов отчет за 2020 г.

#### **V. НАСТОЯЩИ ТЕНДЕНЦИИ И ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

През 2020 г. не са налице събития или показатели с необичаен за емитента характер (с изключение на пандемията от коронавирус) както и промени в основните принципи за управление на Дружеството.

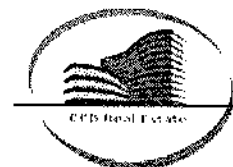
През 2021 г. Ръководството предвижда постигане на по-добри резултати и повишаване доверието сред инвеститорите.

Дружеството 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 му се базира на реализиране на приходи от отдаване под наем на придобити имоти и търсене на други, позволени за дейността му, приходоизточници.

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

През 2021 г. Дружеството ще извършва основната си дейност от която да реализира приходи и постигане на положителни финансови резултати. Като приоритет през настоящата година ще е нарастването на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти.

Вероятно е да има и бъдещи въздействия върху дейността на Дружеството, в контекста на цените на недвижимите имоти, възможностите за реализация на инвестиционните проекти на Дружеството и взаимоотношенията с контрагентите. През 2021 г. се очаква все по-голяма активност във всички сектори на пазара на недвижими имоти, следствие на засилващата се масова ваксинация и възстановяването на нормалния начин на живот и бизнес активност.



Ръководството е направило анализ на потенциалния ефект от продължаващата криза и е извършило оценка на рисковете, свързани с нея. Тъй като ситуацията и предприеманите мерки от властите са много динамични, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени точните количествени параметри на влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му. Извършеният анализ за оценка на финансовите рискове, съпътстващи промяна на бизнес средата показва, че за разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения, но и по-бавно възвръщане към нивата отпреди кризата, породена от пандемията от коронавирус. Високата несигурност и липсата на предвидимост на пазарите в близко и средносрочно бъдеще, биха могли да окажат съществено влияние върху преценките и допусканията от страна на ръководството и върху направените приблизителни оценки в този финансов отчет, които се базират на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки.

## **VI. ИНФОРМАЦИЯТА, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д И ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН**

**1. Брой и номинална 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**

През 2020 г. Дружеството не е придобивало и/или прехвърляло собствени акции.

**2. Брой и номинална стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват**

Дружеството не притежава собствени акции.

**3. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите**

През 2020 г. не са начислявани и изплащани възнаграждения от каквото и да е било естество на членовете на Съвета на директорите. Към 31 декември 2020 г. Дружеството няма задължения към членовете на Съвета на директорите.

**4. Придобити, притежавани и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на Дружеството**

Към 31 декември 2020 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството, като не са и придобивали и/или прехвърляли такива през периода.

**5. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на Дружеството**

Членовете на Съвета на директорите могат да придобиват свободно акции от капитала на Дружеството на регулиран пазар на ценни книжа при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

**6. Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети**

<b>Име</b>	<b>Участие в управителните и надзорни органи на други дружества</b>	<b>Участие (повече от 25 на сто) в капитала на други дружества или като неограничено отговорен съдружник</b>
<b>Миролюб Панчев Иванов</b>	Член на Управителния съвет на: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Химимпорт АД</li> <li>- Зърнени храни България АД</li> <li>- Проучване и добив на нефт и газ АД</li> <li>- Армеец АД</li> </ul>	Не участва

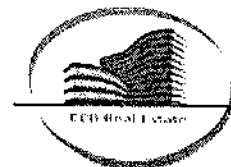


Име	Участие в управителните и надзорни органи на други дружества	Участие (повече от 25 на сто) в капитала на други дружества или като неограничено отговорен съдружник
<p><b>Миролюб Панчев Иванов</b></p>	<p>Изпълнителен директор на:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Армеец АД</li> <li>- Проджект Къмпани 1 АД</li> <li>- Кепитъл Инвест ЕАД</li> <li>- Инвест Кепитъл Асет Мениджмънт ЕАД</li> <li>- Техноимпекс АД</li> <li>- Кроне България АД</li> </ul> <p>Член на Съвета на директорите на:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Българска корабна компания ЕАД</li> <li>- Национална стокава борса – АД</li> <li>- Кепитъл Инвест ЕАД</li> <li>- Проджект Къмпани 1 АД</li> <li>- Инвест Кепитъл Асет Мениджмънт ЕАД</li> <li>- Техноимпекс АД</li> <li>- Кроне България АД</li> </ul> <p>Управител на:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Омега Финанс ООД</li> <li>- Прайм Лега Консулт ООД</li> <li>- Енергомат ЕООД</li> <li>- Рубикон Проджект ЕООД</li> <li>- Сентъръл Вакюъм Системс ЕООД</li> </ul> <p>Член на Надзорния съвет на:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Енергопроект АД</li> </ul> <p>Председател на Консорциум Технокапитал ДЗЗД</p> <p>Управляващ на Договорен Фонд Инвест Кепитъл-Високодоходен</p>	
<p><b>Магдалена Бисерова Илкова</b></p>	<p>Управител на Прайм Лега Консулт ООД</p> <p>Член на Съвета на директорите на Техноимпекс АД</p> <p>Член на Управителния съвет на Енергопроект АД</p>	<p>Не участва</p>
<p><b>Нина Нейчева Нейчева</b></p>	<p>Не участва</p>	<p>Не участва</p>

**7. Сключени през 2020 г. договори с членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.**

През 2020 г. не са сключвани договори с Дружеството от членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

**8. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на Дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на Дружеството.**



Ръководството очаква изпълнение на заложените инвестиционни планове, както и икономически растеж и бъдещо цялостно разгръщане на дейността на Дружеството. Текущо не може да се дефинират конкретни параметри на очакваната доходност.

Функционирането на Дружеството се основава на принципа на получаване на доходи от експлоатацията на недвижимите имоти, включително и посредством продажба на тези имоти, при балансирано разпределение на риска.

За осъществяване на инвестиционната си политика ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ предвижда осигуряване на допълнително финансиране чрез всички позволени от закона източници за финансиране.

При наличието на перспективни инвестиционни проекти и необходимостта от допълнително финансиране на дейността се предвижда увеличаване на ликвидните парични потоци на Дружеството чрез емитиране на акции и/или облигации и/или получаване на банкови кредити. Изборът на допълнително финансиране ще зависи, както от конюнктурата на паричния пазар, така и от конкретната необходимост на ликвидни средства.

Очакваните сделки от съществено значение за дейността на Дружеството касаят предимно придобиване на имоти, а параметризирането им е обект на по-нататъшно дефиниране. От голямо значение са и потенциалните ефекти от пандемията от коронавирус справедливата стойност на инвестиционните имоти.

## **VII. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ**

Дружеството не е използвало деривативни финансови инструменти при осъществяване на финансовата си политика, включително за управление и хеджиране на риска. Основните финансови инструменти, които използва Дружеството са търговски и други вземания и задължения, парични средства.

## **VIII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО РАДЗЕЛ VI А ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН**

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

С оглед специфичния предмет на дейност на ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ, дружеството следва да формира приходи главно посредством:

- придобиването и продажбата на недвижими имоти с цел реализиране на капиталова печалба;
- придобиването, разработването и експлоатацията на недвижими имоти с цел получаване на текущ доход;
- планиране на свободните парични потоци чрез балансиране на дългосрочния капитал и инвестиране на ликвидните средства с цел получаване на лихва.

Детайли относно отчетените приходи са представени в т. 3 от раздел II от настоящия доклад.

**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 относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице по отделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента**

Детайли относно отчетените приходи са представени в т. 3 от раздел II от настоящия доклад.

**3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента**

Информацията е представена в т. 2 от раздел II от настоящия доклад.

**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 емитентът, е страна с посочване на стойността на сделките, характера на**



**свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента**

Дружеството не е сключвало сделки със свързани лица, нито е имало предложения за такива, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

През 2020 г. Дружеството е отчело приходи от наем на недвижими имоти от свързани лица в размер на 59 хил. лв., и е отчело разходи за услуги в размер на 1 хил. лв. от свързани лица под общ контрол.

**5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му**

Не са налице събития или показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му. Ефектите от пандемията от коронавирус са анализирани в раздел II от настоящия доклад.

**6. Информация за сделки, водени извънбалансово през 2020 г.**

Дружеството няма сделки, водени извънбалансово.

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

Дружеството не притежава дялови участия в други дружества. Инвестициите му са в инвестиционни имоти с балансова стойност в размер на 38 224 хил. лв. към 31 декември 2020 г. (33 905 хил. лв. земи в гр. София и гр. Варна и 4 319 хил. лв. сграда в гр. София).

**8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели и заемодатели, договори за заем**

Дружеството не е страна по договори за заем, не е дъщерно предприятие и няма дъщерни предприятия.

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

През 2020 г. Дружеството не е емитирало акции.

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

Дружеството не е публикувало прогнозни резултати от дейността за текущата финансова година, поради което подобно сравнение и анализ не са приложими.

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

Дружеството не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди. Текущата му ликвидност има стабилни стойности. Предвижда се предприемане на мерки за осигуряване на по-висока събираемост на вземанията, за уреждане на задълженията.

Развитието и завършването на настоящите проекти на Дружеството, реализирането на нови инвестиции, евентуален недостиг на ликвидни средства, както и необходимостта от оптимизиране на капиталовата структура, могат да породят допълнителна необходимост от увеличаване на капитала на Дружеството или от ползване на заемни средства.

Изборът на финансиране се съобразява с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на





инвестиционните проекти, съобразно спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализиране на проектите.

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

Съветът на директорите 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 получаване на доходи от експлоатацията на недвижимите имоти въз основа на лизингови и други договори, включително и посредством продажба на тези имоти, при балансирано разпределение на риска. Предвижда се предприемане на мерки за осигуряване на по-висока събираемост на вземанията в размер на 4 250 хил. лв. към 31 декември 2020 г., средствата от които ще бъдат използвани за уреждане на задълженията и продължаващи инвестиции. Потенциалните ефекти от пандемията от коронавирус през 2021 г. също ще бъдат взети предвид.

**13. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група**

През 2020 г. не е настъпила промяна в основните принципи на управление на Дружеството.

**14. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове**

Дружеството прилага вътрешни мерки, които са съобразени с разпоредбите на Закона за счетоводство, Закона за независимия финансов одит и международните практики за осигуряване на ефективност на работата на одиторите.

Финансовите отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) одобрени за прилагане от Комисията на Европейския съюз (ЕС).

Дружеството спазва принципа за добро корпоративно управление, което осигурява стратегическо управление и ефикасен контрол върху управителните органи и системи за отчетност на последните пред Дружеството и акционерите.

Дружеството има сформирани Одитен комитет, който съблюдава вътрешния контрол и системите за управление на риска. Обезпечено е съхраняването и опазването на активите, правилното записване и осчетоводяване на сделките както и ефективното и ефикасно постигане на целите и задачите на Дружеството, спазвайки изискванията на законодателството и политиката на мениджмънта.

**15. Информация за промените в управителните и надзорните органи през 2020 г.**

Не е налице промяна през периода.

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

На Съвета на директорите на ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

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

Към 31 декември 2020 г. няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

**18. Данни за директора за връзки с инвеститорите**

Атанас Иванов, телефон за контакт: +359 (2) 980 16 11 гр. София, район Средец, ул. Стефан Караджа № 2, e-mail: ivanov@ccbam.bg.



## **IX. ЦЕНА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

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 2020 г. са прехвърлени общо 24 195 броя акции. Минималната цена на акция за периода е 42.00 лв., а максималната е 48.60 лв.

Последните сделки с акции на Дружеството са от 29 декември 2020 г. на цена 47.80 лв. за акция.

## **X. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 11 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН**

**1. Структура на капитала на Дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас**

Информацията е представена в т. 2 и т. 3 от раздел I от настоящия доклад.

**2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер**

Информацията е представена в т. 3 от раздел I от настоящия доклад.

**3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите**

Информацията е представена в т. 2 от раздел I от настоящия доклад.

**4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права**

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

**5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служителите на Дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях**

Дружеството няма разработена специална системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служителите на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях. Няма служители на Дружеството, които са и негови акционери.

**6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите**

Не съществуват ограничения в правата на глас на никой от акционерите. Правото на глас в Общото събрание на акционерите на дружеството може да се упражнява лично и чрез представител от лицата, придобили своите акции и вписани в книгата на акционерите, най-късно 14 дни преди датата на събранието. Представителят трябва да разполага с изрично пълномощно за конкретното Общо събрание на акционерите, съгласно изискванията на ЗППЦК.

**7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас**

На Съвета на директорите не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

**8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на Дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава**



ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ е с едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директори, чиито членове се избират от Общото събрание на акционерите за срок от 5 (пет) години, като членовете на първия Съвет на директорите се избира за срок не по-дълъг от 3 (три) години. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата на членовете на Съвета на директорите, те продължават да изпълняват своите функции до избирането на нови членове на Съвета от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от Общото събрание на акционерите и предсрочно при възникнала невъзможност да отговаря на общите и специални изисквания на нормативните катове, както и в случаите на причиняване на загуби и пропуснати ползи за Дружеството или са сериозно засегнати интересите на Дружеството.

#### **9. Правомощията на управителните органи на Дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството**

Съгласно чл. 43 от Устава на Дружеството, в срок до 5 (пет) години от датата на вписване на изменението в Устава в Търговския регистър, Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до номинален размер от 10 000 000 (десет милиона) лв. чрез издаване на нови обикновени или привилегировани акции.

В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 от ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката, както и другите обстоятелства, предвидени в нормативните актове.

Съгласно чл. 27, ал. 1 от Устава на ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ, капиталът на Дружеството може да бъде намаляван чрез обезсилване на обратно изкупените акции при условията на действащото законодателство и устава на дружеството.

Съгласно ал. 2 на същия член, капиталът на Дружеството не може да се намалява чрез обратно изкупуване на обикновени акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

Детайлна информация относно правомощията и функциите на Съвета на директорите е представена в т.4.4 от раздел XIV от настоящия доклад.

#### **10. Съществени договори на Дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на Дружеството. Изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато Дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона**

Дружеството няма информация относно сключени съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

#### **11. 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**

Не съществуват споразумения между Дружеството и членовете на Съвета на директорите и/или негови служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.



**XI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ - ПО НАРЕДБА № 2 НА КФН ОТ 17.09.2003 Г., ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛ. 100О<sup>1</sup>, АЛ. 4, Т. 3 ОТ ЗППЦК И ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗДСИЦДС**

**1. Относителен дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи**

Отдадените под наем активи към края на 2020 г. представляват 6.45 % от общия размер на секюритизираните активи на Дружеството.

**2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет**

През 2020 г. не са сключвани нови договори за покупка или продажба на активи.

**3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти**

Не са извършвани такива през периода.

**4. Относителния дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда**

Към 31 декември 2020 г. Дружеството отчита 33 хил. лв. вземания по активни договори за наем, които представляват 29.6 % от приходите от наем, генерирани през периода.

**5. Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9, чл. 25, ал. 1 - 5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС**

Всички активи и приходи на Дружеството са следствие от основната му дейност, както е дефинирана в чл. 5, ал. 1, т. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, в сила от 16 март 2021 г.

Дружеството е спазило изискванията на чл. 25, ал. 1 - 5 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация като не е извършило нито една от инвестициите по чл. 25, ал. 2 - 5.

Дружеството не е страна по банкови кредити и не е обезпечавало задължения на трети лица, с което е спазило регламентите относно конкретни ограничения в това направление, заложиени в чл. 26, ал. 1 и 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация

**6. Друга информация**

През 2020 г. няма новопридобити или продадени нетекущи активи.

Всички имоти на Дружеството се намират в България.

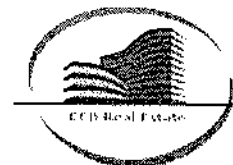
Приходите на Дружеството са от клиенти, регистрирани в България.

**XII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ФАКТИТЕ И ОБСТОЯТЕЛСТВАТА ПО ЧЛ. 7 ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 596/2014 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА ОТ 16 АПРИЛ 2014 Г. ЗА КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2020 Г.**

(Предоставена информация съгласно изискванията на чл. 33, ал. 1, т.5 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация).

**1. Точна информация, която не е била направена публично достояние, свързана пряко или косвено с един или повече емитенти или с един или повече финансови инструменти и която, ако бъде направена публично достояние, би могло да повлияе чувствително върху цената на финансови инструменти или свързаните с тях дериватни финансови инструменти.**

През 2020 г. ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ няма информация, която не е била направена публично достояние, свързана пряко или косвено с дружеството или с финансови инструменти.



2. По отношение на стоковите деривати - точна информация, която не е била направена публично достояние, свързана пряко или косвено с един или повече деривати или свързано пряко със свързания спот договор за стоки и която, ако не бъде направена публично достояние, би могла да повлияе чувствително върху цените на тези деривати или свързани спот договори за стоки и когато става въпрос за информация, която може основателно да се очаква да бъде разкрита или трябва да бъде разкрита по силата на законовите или подзаконовите разпоредби на равнището на Съюза или на национално равнище, пазарните правила, договорите, обичайните правила или практики на съответните пазари на стокови деривати или спот пазари.

Няма отношение към дейността на Дружеството.

3. По отношение на квотите за емисии или продаваните на търг основани на тях продукти - точна информация, която не е била направена публично достояние, която се отнася пряко или косвено до един или повече такива инструменти и която, ако не бъде направена публично достояние, би могла да повлияе чувствително върху цените на тези инструменти или на свързаните с тях деривативни финансови инструменти.

Няма отношение към дейността на Дружеството.

4. Информация, предадена от клиент и свързана с подадени, но все още неизпълнени нареждания на клиента, свързани с финансови инструменти, която е точна, отнася се пряко или косвено до един или повече емитенти на финансови инструменти или до един или повече финансови инструменти и, ако бъде разкрита публично, би могла да повлияе чувствително върху цената на тези финансови инструменти, цената на свързаните спот договори за стоки или свързаните с тях дериватни финансови инструменти.

През 2020 г. Дружеството не разполага и няма предоставена такава информация.

### **XIII. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОГРАМАТА ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ И НЕЙНОТО ИЗПЪЛНЕНИЕ**

ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ стриктно следва изискванията и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление (Кодекса), залегнал в основите на изготвената и утвърдена от Съвета на директорите на дружеството Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление (Програмата).

В изпълнение на Програмата за корпоративно управление и в съответствие с разписаните в Кодекса норми и препоръки, Съветът на директорите на ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ управлява независимо и отговорно дружеството, следва установените визия и стратегически насоки на дейността му и следи за спазването на интересите на акционерите.

Съветът на директорите ръководи цялостната дейност на Дружеството в съответствие с нормативната уредба, регламентираща дейността на дружествата със специална инвестиционна цел, Устава и общоприетите стандарти за добра управленска практика.

Назначеният в ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ директор за връзка с инвеститорите осъществява ефективна комуникация между Съвета на директорите и акционерите, както и с лицата, проявяващи интерес да инвестират в акциите на ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите на Дружеството, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, а именно: информиране за резултатите от дейността на Дружеството; запознаване на акционерите с решения, които засягат техни интереси; провеждане и участие на акционерите в Общите събрания; своевременно информиране за датата, дневния ред, материалите и проектите за решения на Общото събрание на акционерите, и други.

Цялата публична информация, засягаща дейността на Дружеството е представена на вниманието на Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса – София АД и инвестиционната общност, като информацията се разпространява до обществеността чрез информационната агенция Инфосток ООД - [www.infostock.bg](http://www.infostock.bg).

Дружеството има интернет страница ([www.ccbrealestatefund.com](http://www.ccbrealestatefund.com)), на която е публикувана налична финансова и корпоративна информация за него, включително информация за проведени Общи събрания на акционерите на дружеството, приети и обявени счетоводни



отчети за дейността на дружеството, проспекти за публично предлагане на акции, както и всяка друга публична информация, засягаща дейността на му.

Годишният одит се извършва от независимо одиторско предприятие с цел осигуряване на безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и представени финансовите му отчети.

#### **XIV. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**

С Решение № 461-ККУ от 30 юни 2016 г., Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ одобрява НККУ (Националният кодекс за корпоративно управление) като кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от ЗППЦК.

От приемане на Програмата за добро корпоративно управление, Съветът на директорите на Дружеството се е ръководил и организиран своята дейност, спазвайки и прилагайки международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ разглежда доброто корпоративното управление като съвкупност от правила, механизми и политики за ръководене и контролиране на дружеството, целящи балансиране на интересите на управителните органи, акционерите и трети заинтересовани страни – търговски партньори, кредитори на компанията, потенциални инвеститори.

Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националният кодекс за корпоративно управление, Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за счетоводството (ЗС), Закона за независим финансов одит (ЗНФО) и други закони и подзаконни актове и международно признати стандарти. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискванията на чл. 39 от ЗС и на чл. 100н от ЗППЦК.

**1. Информация относно спазване по целесъобразност на: (а) Националният кодекс за корпоративно управление или (б) друг кодекс за корпоративно управление, както и информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от Дружеството в допълнение на кодекса по буква (а) или (б)**

Дружеството спазва изискванията на Националният кодекс за корпоративно управление и не прилага допълнителни практики на корпоративно управление, в допълнение към него.

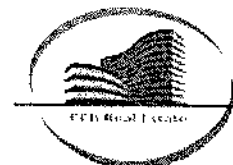
Управлението на Дружеството се осъществява на база на утвърдени Правила за работа на Съвета на директорите, които са в съответствие с изискванията на Националният кодекс за корпоративно управление и регламентират функциите и задълженията на Съвета на директорите; процедурата за избор и освобождаването на членове на Съвета на директорите; структурата и компетентността му; изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите; процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси; необходимостта от създаване на одитен комитет съобразно спецификата на Дружеството.

Управлението на Дружеството се ръководи от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност, при спазване на Националният кодекс за корпоративно управление и приетия Етичен кодекс, който установява нормите за етично и професионално поведение на корпоративното ръководство, мениджърите и служителите във всички аспекти на тяхната дейност, както и в отношенията им с акционери на Дружеството и потенциални инвеститори с цел да се предотвратят прояви на непрофесионализъм, бюрокрация, корупция и други незаконни действия, които могат да окажат негативно влияние върху доверието на акционерите и всички заинтересувани лица, както и да накърнят авторитета на Дружеството като цяло.

Всички служители на Дружеството са запознати с установените нормите на етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях.

От приемане на Програмата за добро корпоративно управление, включително и през 2020 г., Дружеството е ръководило и организирано своята дейност, спазвайки и прилагайки международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

Дружеството не прилага допълнителни практики, към Националният кодекс за корпоративно управление



**2. Обяснение от страна на Дружеството кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква (а) или (б) не спазва и какви са основанията за това, съответно когато не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление - основания за това**

Дружеството спазва по целесъобразност принципите на Националния кодекс за корпоративно управление, със следните изключения:

#### **Глава първа - КОРПОРАТИВНИ РЪКОВОДСТВА**

*1.4 Съветът на директорите приема и спазва Етичен кодекс.*

**Основания:** Членовете на Съвета на директорите (СД) се ръководят в своята ежедневна дейност от общоприетите принципи за почтеност, управленска и професионална компетентност. Поради това и отчитайки естеството, мащаба и комплексността на дейността на Дружеството не се налага приемането на Етичен кодекс, в който формално да се посочват спазваните от ръководството принципи.

*2.3 В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към дружеството и основанията за освобождаване.*

**Основания:** Практиката се прилага частично. Договорите за Управление на членовете на Съвета на директорите в частта им за основания за освобождаване са максимално опростени с цел еднозначното им тълкуване при възникване на спор, доколкото освобождаването става с решение на Общото събрание на акционерите.

*3.4 Повишаването на квалификацията на членовете на Съвета на директорите следва да бъде техен постоянен ангажимент.*

**Основания:** Практиката се прилага частично, доколкото повишаването на квалификацията на членовете на СД се извършва с оглед конкретните нужди на Дружеството.

*3.5 Препоръчително е устройствените актове на дружеството да определят броя на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции.*

**Основания:** Този текст е препоръчителен. Не се поставя ограничение за броя дружества, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции с оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността на Дружеството.

*3.6 Препоръчително е броят на последователните мандати на независимите членове да бъде ограничен.*

**Основания:** Този текст е препоръчителен и се прилага частично с оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността на Дружеството. На практика от създаването на дружеството независимите лица са членове на Съвета на директорите по един мандат.

#### **4. Възнаграждение**

**Основания:** Дружеството прилага частично практиките по тази точка, доколкото съгласно приетата от Общото събрание на акционерите Политика за възнагражденията не се изплащат променливи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите. На следващо място, акционерите са приели решение да не се изплаща възнаграждение на членовете на Съвета на директорите.

*5.2 Процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси следва да бъдат регламентирани в устройствените актове на дружеството.*

**Основания:** Практиката се прилага частично. Дружеството стриктно съблюдава пряко приложимите разпоредби на чл. 237 от ТЗ, чл. 114, 114а, 114б, 116б и 116г, ал. 6 от ЗППЦК, чл. 26 от ЗДСИЦ, както и чл. 19 от РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 596/2014.

#### **6. Комитети**

**Основания:** Дружеството прилага частично практиките по тази точка, доколкото при отчитане естеството, мащаба и комплексността на дейността на Дружеството не е идентифицирана необходимост от създаването на допълнителни комитети. В съответствие с изискванията на



действащия до 02.12.2016 г., чл. 40ж от ЗНФО, членовете на Съвета на директорите са изпълнявали функциите на одитен комитет, като заседанията се ръководят от председателя на Съвета на директорите. Във връзка с изискванията на Закона за независимия финансов одит, общото събрание на акционерите на Дружеството проведено на 12.10.2020 г. избира нови независими членове на одитния комитет в състав: Виолета Димитрова, Жасмина Ванчева и Емилия Шатерова.

## Глава първа – ДВУСТЕПЕННА СИСТЕМА

**Основания:** Практиките в тази част са неприложими, доколкото Дружеството е с едностепенна система на управление.

## Глава втора - ОДИТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

*21. Препоръчително е изграждането на система за вътрешен контрол, която включително да идентифицира рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и да подпомага тяхното ефективно управление. Тя следва да гарантира и ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.*

**Основания:** Дружеството прилага тази практика частично. Гарантирането на ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация се извършва от Съвета на директорите и Одитния комитет.

## Глава четвърта - РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

**Основания:** Дружеството прилага частично практиките по тази глава. С оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността на Дружеството, законовият механизъм за разкриване на информация, предвиден в ЗППЦК, Наредба № 2 на КФН и Регламент 596/2014 г., се явява достатъчен за гарантиране правата на инвеститорите. На следващо място, с оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността си Дружеството не е идентифицирало нужда да поддържа англоезична версия на интернет страницата си, както и да разкрива информация от нефинансов характер извън нормативно предвидените си задължения.

Всички акционери на Дружеството имат право да получават информация за воденето на дружествените дела, както и всяка друга информация, съгласно изискванията на закона. Дружеството и през 2020 г. поддържа интернет страница [www.ccbrealestatefund.com](http://www.ccbrealestatefund.com), на която публикува информация за проектите на Дружеството, за инвестиционна политика, актуални новини, законово определената информация, подлежаща на публикуване, както и друга информация, която по преценка на „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД“ АДСИЦ може да представлява интерес за инвеститорите и акционерите.

Наред с това Дружеството спазва изискванията на Закона за разкриване на информация, която публикува в законоустановените срокове в Комисията за финансов надзор чрез Е-регистър, Българска фондова борса – София АД чрез „Екстри“ и в Централен депозитар АД.

С цел постигане на по-голяма прозрачност при спазване на законовоопределените си задължения, Дружеството информира обществеността за значимите събития, свързани с дейността му, като публикува подлежаща на разкриване информация и чрез електронния бюлетин на Инфосток АД - <http://www.infostock.bg/>.

С оглед осигуряване на ефективно взаимодействие с всички заинтересовани лица, инвеститори и/или акционери, Дружеството има назначен директор за връзки с инвеститорите – г-н Атанас Иванов. Директорът осъществява ефективна връзка между Съвета на директорите на дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на Дружеството, като им предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на Дружеството, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори.

## Глава пета - ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

*41. Препоръчително е в съответствие с тази политика корпоративните ръководства да изработят и конкретни правила за отчитане интересите на заинтересованите лица, които правила да осигурят и тяхното привличане при решаване на определени, изискващи позицията им въпроси.*

**Основания:** Този текст е препоръчителен и се прилага частично с оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността на Дружеството.





42. Препоръчително е периодично, в съответствие със законовите норми и добрата международна практика за разкриване на информация от нефинансов характер Дружеството да информира за икономически, социални и екологични въпроси, касаещи заинтересованите лица, като например: борба с корупцията; работа със служителите, доставчиците и клиентите; социалната отговорност на Дружеството; опазването на околната среда.

**Основания:** Този текст е препоръчителен и се изпълнява частично с оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността си. Дружеството не е идентифицирало нужда да разкрива информация от нефинансов характер извън нормативно предвидените си задължения.

## **Глава шеста - ИНСТИТУЦИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ, ПАЗАРИ НА ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И ДРУГИ ПОСРЕДНИЦИ**

**Основания:** Дружеството не прилага практиките по тази глава, защото не е институционален инвеститор, попечител или пазарен оператор по смисъла на закона и не е допуснато до търговия в юрисдикция, различна от тази, в която е учредено. Също така, Дружеството не е отговорно за изготвяне на анализи и консултации, извършвани от упълномощените съветници, анализатори, брокери, рейтингови агенции и други, освен в случаите на ангажирането на такива във връзка с публично предлагане на нови емисии ценни книжа.

### **3. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска във връзка с процеса на финансово отчитане**

#### **Вътрешен контрол и управление на риска**

Съветът на директорите носи отговорност за системите за вътрешен контрол и управление на риска за Дружеството и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези системи са създадени с цел да управляват, но не биха могли да елиминират напълно риска от непостигане на заложените бизнес цели. Те могат да предоставят само разумна, но не и пълна сигурност за липсата на съществени неточности или грешки. Съветът на директорите е изградил непрекъснат процес за идентифициране, оценка и управление на значителните рискове за Дружеството.

#### **Анализ на риска**

Съветът на директорите определя основните рискове на Дружеството регулярно и следи през цялата година мерките за адресиране на тези рискове, включително чрез дейностите за мониторинг. Анализът на риска обхваща бизнес и оперативни рискове, здраве и безопасност на служителите, финансови, пазарни и оперативни рискове, рискове за репутацията, с които Дружеството може да се сблъска, както и специфични области, определени в бизнес плана и бюджетния процес.

Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящ план за действие.

#### **Вътрешен контрол**

Всяка година Дружеството преглежда и потвърждава степента на съответствие на политиките с Националния кодекс за корпоративно управление. Въпросите, отнесени до Съвета на директорите изискват всички значителни планове и програми, да са получили изрично одобрение от Съвета на директорите.

Ръководството носи отговорността за осигуряване подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство и се изготвят и публикуват от Дружеството своевременно. Ръководството на Дружеството преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира че финансовото състояние и резултатите на Дружеството са правилно отразени.

Финансовата информация, публикувана от Дружеството, е обект на одобрение от Съвета на директорите, както и от членовете на Одитния комитет.

Годишен преглед на вътрешната контролна среда се извършва от Съвета на директорите, със съдействието на Одитния комитет.



Външният регистриран одитор прави преглед и докладва за съществени въпроси, включени в одиторския доклад.

Одитният комитет прави преглед на основните заключения от външните одитни проверки.

#### **Декларация на директорите по отношение на годишния доклад за дейността и финансовите отчети**

Съгласно изискванията на Кодекса, директорите потвърждават тяхната отговорност за изготвянето на годишния доклад за дейността и финансовия отчет и считат, че годишния доклад за дейността, взет като цяло, е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността на Дружеството, бизнес модела и стратегията.

#### **4. Информация по член 10, параграф 1, букви в, г, е, з и и от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане**

##### *4.1. Член 10, параграф 1, буква в*

*Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;*

През 2020 г. не са извършени промени свързани с придобиване или продажба на акции на Дружеството, които достигат, надхвърлят или падат под една от следните граници от 10 %, 20 %, 1/3, 50 % и 2/3 от правата на глас на Дружеството за периода по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.

Към 31 декември 2020 г. акционерите на Дружеството, притежаващи пряко над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	31 декември 2020 г.		31 декември 2019 г.	
	Брой акции с право на глас	% от капитала	Брой акции с право на глас	% от капитала
ЦКБ Груп ЕАД	215 030	19.96	221 746	20.59
ЗАД Армеец	119 283	11.07	115 383	10.71
УПФ Бъдеще	75 212	6.98	75 212	6.98
ПОАД ЦКБ Сила	75 305	6.99	62 305	5.78
	<b>484 830</b>	<b>45.00</b>	<b>474 646</b>	<b>44.06</b>

По силата на свои участия в акционери на Дружеството Химимпорт АД притежава непряко над 5 на сто от правата на глас в общото събрание на Дружеството.

##### *4.2. Член 10, параграф 1, буква г*

*Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;*

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

##### *4.3. Член 10, параграф 1, буква е*

*Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с Дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;*

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството и ограничения върху правата на глас. Крайните срокове за упражняване на правото на глас са съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

##### *4.4. Член 10, параграф 1, буква з*

*Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт*



Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в Устава на Дружеството са определени в Устава на и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в Устава на Дружеството и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Съветът на директорите се избира от Общото събрание на акционерите за срок от 5 години. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

Съгласно Устава на дружеството Съветът на директорите се избира с обикновено мнозинство от Общото събрание на акционерите. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбрани без ограничения. След изтичане на мандата им, членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

Уставът се променя от Общото събрание с мнозинство 2/3 от представените на Общото събрание акции с право на глас, като се изисква и предварително одобрение на промените от Комисията за финансов надзор.

Правилата са подробно описани в Устава на дружеството, който е публикуван по електронното дело на Дружеството в Търговския регистър - <http://www.registryagency.bg>, давайки възможност на всички трети лица да се запознаят с него.

Общото събрание на акционерите взема решения за промени на устава, преобразуване и прекратяване на Дружеството, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на Дружеството, одобряване и приемане на годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството, избор на Одитен комитет и др.

#### 4.5. Член 10, параграф 1, буква и

*Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.*

Съветът на директорите на Дружеството:

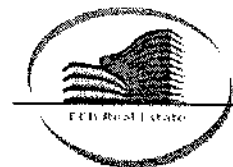
- организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на обслужващото дружество, съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;
- взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава на Дружеството са от изключителна компетентност на Общото събрание;
- и др.

Решенията за емисия и обратно изкупуване на акции са в компетенциите на Общото събрание на акционерите, с изключение на изрично описани в Устава случаи.

### 5. Състав и функционирането на административните, управителните и надзорните органи на Дружеството и техните комитети

#### Съвет на директорите

Дружеството има едностепенна система за управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в тричленен състав и се представлява пред трети лица от Изпълнителния директор.



За всички заседания на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички присъстващи членове, като се отбелязва как е гласувал всеки от тях по разглежданите въпроси. Взemanето на решения на Съвета на директорите е съобразно разпоредбите на Устава на Дружеството.

За своята дейност Съветът на директорите изготвят отчет за управлението и годишен доклад за дейността, които се представят и се приемат от Общото събрание на акционерите.

Изборът и освобождаването на членовете на Съвета на директорите се осъществява в съответствие с изискванията на раздел 2 на Глава първа от Националния кодекс за корпоративно управление от Общото събрание на акционерите, съобразно приложимите законови регламенти и Устава на Дружеството. При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се съблюдава за съответствие на компетентността на кандидатите с естеството на дейността на Дружеството.

Съветът на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, непристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на Дружеството.

Изискването на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 1/3 от състава на Съвета на директорите да бъдат независими членове е спазено. По този начин Дружеството е приложило един от основните принципи за добро корпоративно управление, а именно разграничаване на мениджмънта на компанията от мажоритарните акционери. Осъществява се активно взаимодействие между изпълнителния директор и останалите членове на Съвета на директорите, което допринася за формирането на ясна и балансирана представа за Дружеството и неговото корпоративно управление. По този начин ще се създадат предпоставки за реализирането на един от важните принципи на доброто корпоративно управление – осъществяване на ефективно стратегическо управление на Дружеството, което е неразривно свързано и обусловено от структурата и състава на Съвета на директорите.

С членовете на Съвета на директорите са сключени договори за възлагане на управлението, в които са определени техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаване.

Принципите за формиране размера и структурата на възнагражденията, допълнителните стимули и тантиеми са определени в приетата от Общото събрание на акционерите политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, отчитаща задълженията и приноса на всеки един член в дейността и резултатите на Дружеството, възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове, чиито интереси съответстват на дългосрочните интереси на Дружеството.

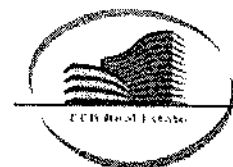
През 2020 г. членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения както и допълнителни стимули, обвързани с отчетените финансови резултати от дейността на Дружеството.

През 2020 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството не е гласувало допълнителни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

Не е предвидено Дружеството да предоставя като допълнителни стимули на изпълнителните членове на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

Членовете на Съвета на директорите не допускат реален или потенциален конфликт на интереси, спазвайки приетите процедури, регламентирани във вътрешните актове на Дружеството. Съветът на директорите се задължава незабавно да разкрие съществуващи конфликти на интереси и да осигурят на акционерите достъп до информация за сделки между Дружеството и тях или свързани с тях лица.

През 2020 г. не са сключвани сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите и/или свързани с тях лица, с изключение на отчетен приход от наем в размер на 34 хил. лв. от свързано лице, в което изпълнителният директор е член на Надзорния съвет.



### **Одитен комитет**

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите и в съответствие със законовите изисквания и конкретните нужди на Дружеството, са избрани членовете на Одитния комитет.

Основните функции на Одитния комитет са регламентирани в чл. 108 на Закона за независимия финансов одит и са, както следва:

- наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;
- наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФО, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент;
- отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;
- изготвя и предоставя на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в срок до 31 май годишен доклад за дейността си.

Съветът на директорите може да взема решения, ако присъстват не по-малко от 2/3 от неговите членове, лично или представлявани от друг член на Съвета. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ. Съвета на директорите може да взема решения и неприсъствено, в случай че всички членове на Съвета са заявили писмено съгласието си за решение, протокол за решение, подписан от тях.

Решенията на Съвета на директорите се вземат с мнозинство 2/3 от всички членове имащи право да гласуват, освен в случаите, когато закона или устава изискват по-голямо мнозинство или единодушие за приемането на определени решения.

Във връзка с изискванията на Закона за независимия финансов одит на Общото събрание на акционерите, проведено на 12 октомври 2020 г., е избран Одитен комитет, с мандат от 3 /три/ години. За председател е избрана г-жа Виолета Димитрова.

### **Общо събрание на акционерите**

Всички акционери на ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ имат право да участват в Общото събрание на акционерите и да изразяват мнението си. Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас на Общото събрание на Дружеството и чрез представители.

Ръководството на Дружеството съблюдава за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на Дружеството, което гарантира равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание.

Ръководството на Дружеството организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Текстовете в писмените материали, изготвени от Дружеството и свързани с дневния ред на Общото събрание на акционерите са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание на акционерите, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Ръководството на Дружеството гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.



**6. Описание на политиката на многообразие, прилагана от по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период**

Дружеството попада в хипотезите на чл. 100н, ал. 12, поради което към настоящия момент не е разработило и не прилага политика на многообразие.

#### **XV. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА ДРУЖЕСТВОТО**

Дружеството счита, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена от него и която би била важна за акционерите и инвеститорите при вземането на обосновано инвеститорско решение.

Дата: 29.04.2021 г.

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

/Миролjub Иванов/



## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на  
ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД АДСИЦ  
гр. София

### Доклад относно одита на финансовия отчет

#### Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД АДСИЦ („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2020 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включващи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2020 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС.

#### База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с „Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС)“, заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

#### Обръщане на внимание

Обръщаме внимание към пояснение 2.1 „Основа за изготвяне на финансовия отчет“, „Очаквано влияние на Covid-19 върху дейността на Дружеството през 2021 г.“, където е оповестено, че е направен анализ на потенциалния ефект от продължаващата Covid-19 криза и оценка на рисковете, свързани с нея. С оглед ограниченията, които съществуват и динамиката на предприеманите правителствени мерки, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени точните количествени параметри на влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му. Извършеният анализ за оценка на финансовите рискове, съпътстващи промяна на бизнес средата показва, че за разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения, но и по-бавно възвръщане към нивата отпреди кризата, породена от пандемията от коронавирус. Високата несигурност и липсата на предвидимост на пазарите в близко и средносрочно бъдеще, биха могли да окажат съществено влияние върху преценките и допусканията от страна на ръководството и върху направените приблизителни оценки във финансовия отчет, които се базират на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки. Нашето мнение не е модифицирано във връзка с този въпрос.

### Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Оценяване на инвестиционните имоти	
Показател от финансовия отчет	
Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p>Към 31 декември 2020 г. балансовата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството възлиза на 38 224 хил. лв. и през годината е призната печалба от промяна в справедливата им стойност в размер на 386 хил. лв.</p> <p>Ние се фокусираме върху оценката на инвестиционните имоти като ключов одиторски въпрос, поради значителния им относителен дял в сумата на активите - 86% към 31 декември 2020 г. и поради определянето на справедливата стойност, което е съпътствано от използването на значими преценки и допускания от страна на ръководството.</p> <p>Ръководството определя справедливата стойност с помощта на независими лицензирани оценители, използващи оценителски техники и допускания. Техниките за оценка на инвестиционни имоти, въпреки че са базирани в максимална степен на пазарни данни, имат субективен характер и включват различни ключови предположения относно ценовите фактори, експлоатационната годност и други параметри, касаещи имотите, включително и преценка за въздействието на проявените и потенциални ефекти от пандемията от Covid-19. Използването на различни методи за оценка, сценарии и допускания би могло да доведе до значителни различия в оценките за справедлива стойност на инвестиционните имоти.</p>	<p>По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- придобиване на разбиране за процеса, прилаган от ръководството на Дружеството по определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти;</li> <li>- оценка на контрола относно изходната информация, използвана за извършване на оценките и прегледа им от страна на ръководството;</li> <li>- оценка и проверка на квалификацията на външните експерти и анализ на тяхната независимост;</li> <li>- анализ и оценка на прилаганите методи за оценяване, вкл. използвани допускания и други ключови показатели, в т. ч. отчитане на потенциалното въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19 върху тях;</li> <li>- преглед и анализ на извършените оценки от лицензирани оценители с помощта на вътрешни за одиторското дружество експерти-оценители;</li> <li>- сравнителен анализ на исторически постигнатите резултати и прогнозите, направени от ръководството, както и сравняване с външни източници на данни, когато е възможно и уместно;</li> <li>- оценка на адекватността на оповестяванията на финансовите отчети, включително оповестяванията на основните предположения, преценки и чувствителност.</li> </ul>



## **ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)**

### **Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него**

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, изготвени от ръководството съгласно Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено. Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт. Нямаме какво да докладваме в това отношение.

### **Отговорност на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС, както и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали длъжници се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване на способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

### **Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали длъжници се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС и Закона за независимия финансов одит, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали длъжници се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване,

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

- фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол;
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството;
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие;
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информацията за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

### **Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания**

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

публичното предлагане на ценни книжа (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал. 13 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

### **Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството**

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- (а) информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет;
- (б) докладът за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания;
- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността;
- (г) в декларацията за корпоративно управление за финансовата година е представена изискваната от съответните нормативни актове информация, в т.ч. информацията по чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа;
- (д) докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

### **Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, по наше мнение, не е налице съществено неправилно докладване в описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Дружеството във връзка с процеса на финансово отчитане и в информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложението за поглъщане, които са включени в декларацията за корпоративно управление на Дружеството, която е част от годишния доклад за дейността.

### **Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

- *Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в пояснение 18 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

- *Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

*Докладване във връзка с чл. 59 от Закона за независимия финансов одит съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014*

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация:

- РСМ БГ ООД е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет на ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД АДСИЦ за годината, завършила на 31 декември 2020 г. от общото събрание на акционерите, проведено на 12 октомври 2020 г., за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършила на 31 декември 2020 г. на Дружеството представлява четвърта поредна година на непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- В подкрепа на одиторското становище ние сме предоставили в раздел „Ключови одиторски въпроси“ описание на най-важните оценени рискове, обобщение на отговора на одитора и важни наблюдения във връзка с тези рискове, когато е целесъобразно.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Дружеството.

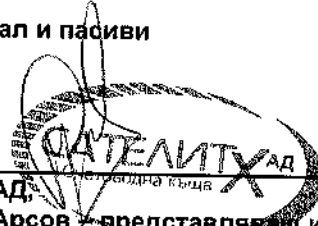
д-р Мариана Михайлова  
Управител  
РСМ БГ ООД  
Одиторско дружество  
10 май 2021 г.

гр. София 1142, ул. Проф. Фритъф Нансен № 9, ет. 7, България

д-р Мариана Михайлова  
Регистриран одитор, отговорен за одита

## Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	6	38 224	37 838
Активи в процес на изграждане	7	125	125
Предоставени аванси	8	2 000	2 000
Нетекущи активи		<b>40 349</b>	<b>39 963</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания	9	4 250	4 917
Пари и парични еквиваленти	10	6	32
Текущи активи		<b>4 256</b>	<b>4 949</b>
<b>Общо активи</b>		<b>44 605</b>	<b>44 912</b>
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	11	1 077	1 077
Премиен резерв		24 197	24 197
Законови резерви		121	121
Неразпределена печалба		18 821	18 750
Общо собствен капитал		<b>44 216</b>	<b>44 145</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Текущи пасиви</b>			
Търговски и други задължения	12	389	767
Текущи пасиви		<b>389</b>	<b>767</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>389</b>	<b>767</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>44 605</b>	<b>44 912</b>

Съставил:   
/Сателит Х АД,  
Станислав Арсов – представляващ и  
Председател на Съвета на директорите/

Изпълнителен директор:   
/Миролуб Иванов/  


Дата: 29 април 2021 г.

Съгласно одиторски доклад от 10 май 2021 г.:

д-р Мариана Михайлова  
Управител  
РСМ БГ ООД  
Одиторско дружество

д-р Мариана Михайлова  
Регистриран одитор, отговорен за одита

## Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Приходи от наеми	6	92	90
Други приходи	14	32	350
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	6	386	532
Разходи за външни услуги	15	(86)	(52)
Разходи за персонала	13	(6)	(14)
Други разходи	16	(347)	(480)
<b>Печалба за годината</b>		<b>71</b>	<b>426</b>
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>		<b>71</b>	<b>426</b>

### Доход на акция:

Основен доход на акция

17.1


лв.

лв.

Съставил:

/Сателит Х АД  
Станислав Арсов  **представяващ и**  
**Председател на Съвета на директорите!**

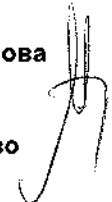
Изпълнителен директор:

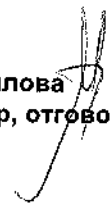
/Миролjub Иванов/ 



Дата: 29 април 2021 г.

Съгласно одиторски доклад от 10 май 2021 г.:


д-р Мариана Михайлова  
Управител  
РСМ БГ ООД  
Одиторско дружество 

д-р Мариана Михайлова   
Регистриран одитор, отговорен за одита

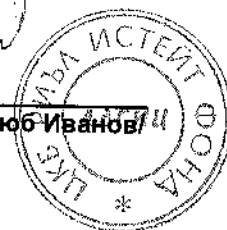
## Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Законови резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2020 г.	1 077	24 197	121	18 750	44 145
Печалба за годината	-	-	-	71	71
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	71	71
Салдо към 31 декември 2020 г.	1 077	24 197	121	18 821	44 216

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Законови резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	1 077	24 197	121	18 324	43 719
Печалба за годината	-	-	-	426	426
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	426	426
Салдо към 31 декември 2019 г.	1 077	24 197	121	18 750	44 145

Съставил:   
/Сателит Х АД,  
Станислав Арсов - представляващ и  
Председател на Съвета на директорите/

Изпълнителен директор:   
/Миролюб Иванов/



Дата: 29 април 2021 г.

Съгласно одиторски доклад от 10 май 2021 г.:

д-р Мариана Михайлова  
Управител  
РСМ БГ ООД  
Одиторско дружество

д-р Мариана Михайлова  
Регистриран одитор, отговорен за одита

## Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	205	31
Плащания към доставчици	(90)	(95)
Плащания към персонала и осигурителни институции	(6)	(14)
Платени и възстановени данъци, нетно	(996)	(1)
Получени неустойки	300	-
Постъпления от възстановени аванси за покупка на имоти	562	-
Други (плащания)/постъпления за оперативна дейност, нетно	(1)	44
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(26)</b>	<b>(35)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>(26)</b>	<b>(35)</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	32	67
10 Пари и парични еквиваленти в края на годината	<b>6</b>	<b>32</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Сателит Х АД,  
Станислав Арсов – представляващ и  
Председател на Съвета на директорите/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Миролюб Иванова/



Дата: 29 април 2021 г.

Съгласно одиторски доклад от 10 май 2021 г.:

д-р Мариана Михайлова  
Управител  
РСМ БГ ООД  
Одиторско дружество

д-р Мариана Михайлова  
Регистриран одитор, отговорен за одита



## Пояснения към финансовия отчет

### 1. Предмет на дейност

Основната дейност на ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ („Дружеството“) се състои в 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. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 131550406. Седалището и адресът на му управление е гр. София, район Средец, ул. Стефан Караджа № 2.

Дружеството 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. Дейността му е регулирана от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса АД, България

Дружеството има едностепенна форма на управление и се управлява от Съвет на директорите, който към 31 декември 2020 г. е в следния състав:

- Миролюб Панчев Иванов – изпълнителен директор;
- Магдалена Бисерова Илкова – председател на Съвета на директорите;
- Нина Нейчева Нейчева – член на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Миролюб Иванов.

Към 31 декември 2020 г. Дружеството има едно наето лице на непълнен работен ден.

Акционер с най-голям дял в капитала на Дружеството към 31 декември 2020 г. е ЦКБ Груп ЕАД, притежаващ 19.96 % от капитала и правата на глас. Едноличен собственик на ЦКБ Груп ЕАД, който изготвя консолидирани финансови отчети, е Химимпорт АД, чийто акции се търгуват на Българска фондова борса АД.

### 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството 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 смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2019 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

*Извънредно положение в България от 13 март 2020 г. до 13 май 2020 г.*

През отчетния период дейността на Дружеството беше повлияна, макар и не съществено, от световната пандемия от Covid-19. В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец. На 24 март 2020 г. парламентът прие „Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците (загл. доп. – ДВ, бр. 44 от 2020 г., в сила от 14 май 2020 г.)“. В

последствие, извънредното положение бе удължено с още един месец и остана в сила до 13 май 2020 г.

*Извънредна епидемична обстановка в България от 14 май 2020 г. до 30 април 2021 г.*

На 13 май 2020 г. Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка, считано от 14 май 2020 г., която беше удължавана периодично преди изтичането на срока ѝ. Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, срокът на извънредната епидемична обстановка е удължен от правителството до 30 април 2021 г.

*Ефект от Covid-19 върху финансовия отчет на предприятието през 2020 г.*

От гледна точка на пазара на недвижими имоти, в който оперира Дружеството, наложените ограничителни мерки в много страни по света оказват натиск върху пазара на имоти и водят до спад в продажните цени и в наемите. Евентуален ръст в безработицата и спад на доходите биха могли да доведат до спад на търсенето на имоти, което да рефлектира в спад на пазарните им цени, но през 2020 г. цените на имотите, притежавани от Дружеството отново бележат ръст, поради локацията и спецификата си, като негативните ефекти, отразили се на този пазар не са засегнали имотите и дейността на Дружеството.

През 2020 г. дейността на Дружеството не е значимо повлияна от пандемията от коронавирус. Дружеството отчита стабилни приходи от наеми за годината въпреки кризата с коронавируса, която затвори икономиките по света и принуди голяма част от бизнеса да премине в дистанционен режим на работа и да търси отстъпки за наемите на офиси. През годината не са налице прекратени договори със съществени доставчици и клиенти, както няма и съществени забавяния на плащания към контрагенти. Налице е замразяване на подлежащите на реализация инвестиционни проекти, по които са предоставени аванси през предходни периоди, както и известно реструктуриране на портфейла от вземания, с цел постигане на по-голяма събираемост през 2021 г.

*Очаквано влияние на Covid-19 върху дейността на Дружеството през 2021 г.*

Вероятно е да има и бъдещи въздействия върху дейността на Дружеството, в контекста на цените на недвижимите имоти, възможностите за реализация на инвестиционните проекти на Дружеството и взаимоотношенията с контрагентите. През 2021 г. се очаква все по-голяма активност във всички сектори на пазара на недвижими имоти, следствие на засилващата се масова ваксинация и възстановяването на нормалния начин на живот и бизнес активност.

Ръководството е направило анализ на потенциалния ефект от продължаващата криза и е извършило оценка на рисковете, свързани с нея. Тъй като ситуацията и предприеманите мерки от властите са много динамични, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени точните количествени параметри на влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му. Извършеният анализ за оценка на финансовите рискове, съпътстващи промяна на бизнес средата показва, че за разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения, но и по-бавно възвръщане към нивата отпреди кризата, породена от пандемията от коронавирус. Високата несигурност и липсата на предвидимост на пазарите в близко и средносрочно бъдеще, биха могли да окажат съществено влияние върху преценките и допусканията от страна на ръководството и върху направените приблизителни оценки в този финансов отчет, които се базират на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки.

*Прилагане на принципа-предположение за действащо предприятие*

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

Дори и към датата на съставяне на финансовия отчет са в сила забрани за пътуване, карантинни мерки и ограничения. В национален и международен план бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки. Докато някои държави започнаха да облекчават ограниченията, отпускането на мерките става постепенно в България при несигурност за удължаване на мерките за неопределени бъдещи периоди.

Пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб. Различни правителства, включително България обявиха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации.

В тези условия ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

### **3. Промени в счетоводната политика**

#### **3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2020 г.**

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2020 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г, приети от ЕС
- МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС
- Изменения на МСФО 16 намаления на наемите, свързани с Covid-19, в сила от 1 юни 2020, приет от ЕС

#### **3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството**

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2020 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на лихвените показатели - Фаза 2, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС

#### **4. Счетоводна политика**

##### **4.1. Общи положения**

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

##### **4.2. Представяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“.

Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет.

и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

През 2020 г. Дружеството представя само един сравнителен период, тъй като не е налице основание за представяне на повече от един сравнителен период.

В случаите, в които има корекции по отношение на класифицирането на елементите на финансовите отчети, съответните сравнителни данни също са били рекласифицирани с оглед осигуряването на сравнимост между отчетните периоди като с цел постигане на представяне във финансовия отчет, даващо по-уместна информация за ефекта от операции и други събития или условия върху финансовото състояние на Дружеството, някои от елементите са представени по различен начин в сравнение с финансовия отчет за 2019 г. Промяната се отнася до:

- представяне на разходите за обезценка на вземания, нетно от възстановените загуби от обезценка, в резултат на което възстановени загуби от обезценка в размер на 5 хил. лв. през 2019 г. са рекласифицирани от „Други приходи“ в „Други разходи“;
- рекласифициране на натрупани суми във връзка с активи в процес на изграждане в размер на 125 хил. лв. от „Предоставени аванси“ в „Активи в процес на изграждане“;

Промяната касае единствено начина на представяне на елементи от Отчета за финансовото състояние и Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и не се отнася до начина на тяхното оценяване.

##### **4.3. Сделки в чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

#### **4.4. Отчитане по сегменти**

Ръководството определя оперативните сегменти на базата на основните дейности, които развива Дружеството.

Ръководството на Дружеството определя един оперативен сегмент „Недвижими имоти“.

Финансовата информация за сегмента не се различава от оповестената за Дружеството. Финансовите приходи и разходи, при наличие на такива, се включват в резултатите на оперативния сегмент, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

Информацията относно резултата на сегмента, се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Дружеството прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана във финансовия отчет.

Освен това, активите на Дружеството, които не се отнасят директно към дейността на сегмента, не се разпределят по сегменти. През представените отчетни периоди не са идентифицирани такива активи.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегмента в предходни отчетни периоди.

#### **4.5. Приходи**

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с отдаване под наем на инвестиционни имоти.

Възприемайки принципите, заложи в МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“, Дружеството е възприело политика за признаване на приходите в обхвата на МСФО 15, при възникване на такива от различно естество.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на цената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

##### **4.5.1. Приходи, които се признават с течение на времето**

###### **Предоставяне на услуги**

Приходите от предоставяне на услуги се признават, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите. Приход се признава с течение на времето на база изпълнение на отделните задължения за изпълнение.

#### **4.5.2. Приходи, които се признават към определен момент**

##### **Продажба на стоки**

Приход се признава, когато Дружеството е прехвърлило на купувача контрола върху предоставените стоки. Счита се, че контролът се прехвърля на купувача, когато клиентът е приел стоките без възражение.

##### **4.5.3. Приходи от отдаване под наем**

Приходите от наем се признават на база линейния метод през срока на договора, съгласно МСФО 16.

#### **4.6. Активи и пасиви по договори с клиенти**

Дружеството признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на дружеството и плащането от клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

Пасиви по договор се признават в отчета за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

Дружеството признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

Последващо Дружеството определя размера на обезценката за актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“.

#### **4.7. Оперативни разходи**

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Дружеството отчита (при наличието им) два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки с клиенти: разходи за сключване/постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи, при наличието на такива, винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

#### **4.8. Отчитане на лизинговите договори**

Дружеството е лизингодател по договори за лизинг.

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството и последващо се оценяват съгласно изискванията на МСС 40 „Инвестиционни имоти“.

Дружеството реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти (вижте пояснение б). Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

#### **4.9. Инвестиционни имоти**

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земи и сграда, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от наеми“ и ред „Други разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.5 и пояснение 4.7.

#### **4.10. Финансови инструменти**

##### **4.10.1. Признаване и отписване**

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

##### **4.10.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи**

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

#### **4.10.3. Последващо оценяване на финансовите активи**

Преценката и калкулацията на очакваните загуби от обезценка се базира предимно на сроковете за погасяване на вземанията на Дружеството. Предвид не големия брой контрагенти с остатъчни салда в края на разглежданите периоди, се извършва индивидуален преглед на събираемостта и други съпътстващи фактори, на всеки един от тях, за постигане на по-голяма точност при определяне на очакваните загуби от обезценка.

#### **Дългови инструменти по амортизирана стойност**

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определени плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, търговските и други вземания.

- **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

#### **4.10.4. Обезценка на финансовите активи**

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9, използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на изискванията, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои



договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на тази подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които то действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дискотирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

#### **Търговски и други вземания**

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби индивидуално за всеки контрагент с налична експозиция към края на периода.

За определяне на подходящ дискотен процент Дружеството използва лихвената статистика, публикувана от БНБ и извършва необходимите корекции, в съответствие с отчитане на специфични фактори за средата и съответната експозиция.

#### **4.10.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва.

Всички разходи свързани с лихви, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

#### **4.11. Данъци върху дохода**

Според чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, дружествата със специална инвестиционна цел не подлежат на облагане с корпоративен данък, в резултат на което за Дружеството не възникват текущи задължения за корпоративен данък, както и отсрочени данъчни активи и пасиви.

#### **4.12. Пари и парични еквиваленти**

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

#### **4.13. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал.

Законовите резерви са формирани съгласно изискванията на приложимото законодателство.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите се включват на ред „Търговски и други задължения“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Всички трансакции със собствениците на Дружеството, при наличие а такива, се представят отделно в отчета за промените в собствения капитал.

#### **4.14. Възнаграждения на служителите**

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки. Към 31 декември и на двата сравними периода, Дружеството няма задължения по неизползвани от персонала отпуски.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест brutни работни заплати.

Предвид обстоятелството, че през следващите пет години не се очаква пенсиониране на служители на Дружеството, то не е начислявало правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, се включват в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

#### **4.15. Провизии, условни пасиви и условни активи**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

#### **4.16. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.17.

##### **4.16.1. Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти на Дружеството се оценяват по справедлива стойност, която се определя въз основа на доклади на независими лицензирани оценители, във основа на прилагана методология за оценяване в зависимост от спецификата на активите на Дружеството. Прилаганите подходи са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, коригирани предвид специфичните особености на активите на Дружеството

#### **4.17. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2019 г. с изключение на допълнителните анализи и преценки от гледна точка на потенциалния ефект на пандемията на коронавирус върху основните предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи, информация за които е представена по-долу.

##### **4.17.1. Измерване на очакваните кредитни загуби**

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо разчета ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка). От гледна точка на пандемията от коронавирус, Дружеството прилага по-консервативен подход за изчисляване на очакваните кредитни загуби, изразяващ се в завишаване на дисконтовия процент като известно реструктуриране на контрагентите в портфейла от вземания на Дружеството също оказва положително влияние върху оценката на очакваните кредитни загуби и загуби от обезценка.

##### **4.17.2. Оценяване по справедлива стойност**

Ръководството използва доклади от независими сертифицирани оценители за оценяване на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Дружеството. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период. Информация за оценителските методи и допускания е представена в пояснение 6.1.

#### **5. Оперативни сегменти**

Към настоящия момент Ръководството определя един оперативен сегмент, както е описано в пояснение 4.4: „Отчитане по сегменти“. Този оперативен сегмент се наблюдава от ръководството, което взема стратегически решения на базата резултата на сегмента.

Финансовата информация за сегмента не се различава от оповестената финансова информация за Дружеството. Финансовите разходи се преглеждат редовно от ръководителя, вземащ главните оперативни решения.

Общата сума на приходите, оперативната печалба и активите на сегмента не се различава от оповестената във финансовия отчет за Дружеството. През представените отчетни периоди Дружеството няма неразпределени активи, оперативни приходи и разходи.

През 2020 г. няма новопридобити или продадени нетекущи активи.

Всички имоти на Дружеството се намират в България.

Приходите на Дружеството са от клиенти, регистрирани в България.

През 2020 г. три от четирите клиента по договори за наем са генерирали по отделно над 10 % от приходите от наем на Дружеството възлизащи на 92 хил. лв. През 2019 г. всеки един от трите му клиента по договори за наем е генерирал над 10 % от приходите от наем на Дружеството възлизащи на 90 хил. лв.

Отдадените под наем активи към края на 2020 г. представляват 6.45 % от общия размер на секюритизирани активи на Дружеството.

Към 31 декември 2020 г. Дружеството отчита 33 хил. лв. брутен размер на вземания по активни договори за наем, които представляват 29.6 % от приходите от наем, генерирани през периода.

Всички активи и приходи на Дружеството са следствие от основната му дейност, както е дефинирана в чл. 5, ал. 1, т. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, в сила от 16 март 2021 г.

Дружеството е спазило изискванията на чл. 25, ал. 1 - 5 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация като не е извършило нито една от инвестициите по чл. 25, ал. 2 – 5.

Дружеството не е страна по банкови кредити и не е обезпечавало задължения на трети лица, с което е спазило регламентите относно конкретни ограничения в това направление, заложи в чл. 26, ал. 1 и 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация.

## 6. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земи и сграда, които се намират в гр. София и гр. Варна, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 6.1.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	'000 лв.
<b>Балансова стойност към 1 януари 2019 г.</b>	<b>37 306</b>
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	532
<b>Балансова стойност към 31 декември 2019 г.</b>	<b>37 838</b>
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	386
<b>Балансова стойност към 31 декември 2020 г.</b>	<b>38 224</b>

Инвестиционните имоти не са заложен като обезпечение по задължения.

Повечето инвестиционни имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг.

Приходите от наеми за 2020 г., възлизащи на 92 хил. лв. (2019 г.: 90 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“. Те включват фиксирани лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти. Преките оперативни разходи в размер на 264 хил. лв. са оповестени на ред „Други разходи“ (2019 г. 239 хил. лв.), от които 48 хил. лв. се отнасят за неотдадени под наем имоти, които не генерират приходи от наеми през 2020 г. (2019 г.: 34 хил. лв.).

Условията в лизинговите споразумения са договорени поотделно за всеки договор и затова всеки договор следва да бъде разгледан самостоятелно. Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	<b>Минимални лизингови постъпления</b>	
	До 1 година хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>31 декември 2020 г.</b>	<b>80</b>	<b>80</b>
<b>31 декември 2019 г.</b>	<b>79</b>	<b>79</b>

Въпреки пандемията от коронавирус, Дружеството отчита стабилни приходи от наеми за годината като през 2020 г. е привлечен един нов наемател. Наемните цени не са претърпели промени през периода и не е имало периоди освободени от наеми, поради непрекъснатостта на дейността на наемателите.

### 6.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

Ниво 3	31 декември 2020 г.	31 декември 2019 г.
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Инвестиционни имоти:</b>		
- земи	33 905	33 555
- сграда	4 319	4 283
	<b>38 224</b>	<b>37 838</b>

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Дружеството е извършило анализ на потенциалните ефекти на пандемията от коронавирус върху оценяването по справедлива стойност на инвестиционните имоти, като е отчело евентуално възможния ръст на субективността, включена в измерванията на справедливата стойност, особено тези, базирани на ненаблюдаеми входни данни. Спецификата на имотите му, обаче е такава, че локацията, пазарното им позициониране и характеристики, предполагат наличие на редица пазарни данни и диапазонът на непазарните такива не се характеризира със значими отклонения спрямо предходните периоди на оценяване. Начинът на използване на имотите, тяхната доходност и пазарни перспективи не са претърпели промени през 2020 г.

#### Земи (Ниво 3)

Справедливата стойност на земите е оценена, като са използвани метода на пазарните аналози и остатъчният метод в определено съотношение, т.е. приложен е т.нар. тежестен метод - при използването на повече от един метод за определяне на пазарната стойност на обекта, за да се изведе справедлива пазарна стойност се определят относителните тегла на използваните методи.

Оценката на справедливата стойност по метода на пазарните аналози се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като състояние, местоположение и функционалност. През 2020 г. корекцията за тези фактори варира между -5 % и 20 % (2019 г.: -5 % и 20 %).

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

Остатъчният метод се ползва, когато за даден имот съществува планова възможност за застрояване, а също и когато е налице елемент на непроявена стойност, която може да излезе наяве при определени капиталовложения за разработване на имота. Остатъчната стойност на имота представлява разликата между стойността след разработването му и пълните разходи за разработването му. С помощта на експертни разчети се прогнозира размера на най-вероятните инвестиции, които трябва да се предвидят за развиването на недвижимия имот. Методът е комбинация от разходния и приходния подход.

Допусканията, използвани при оценяването към края на двата сравними периода, са както следва:

	2020	2019
Максимална плътност на застрояване	40 – 60 %	40 – 60 %
Възможна интензивност на застрояване	2.5 – 3.5	2.5 – 3.5
Средна пазарна инвестиционна стойност на 1 кв.м.	320 €/кв.м.	320 €/кв.м.

#### Административна сграда (Ниво 3)

Справедливата стойност на сградата е оценена, като са използвани метода на пазарните аналози и приходния метод в определено съотношение, т.е. приложен е т.нар. тежестен метод.

Оценката на справедливата стойност по метода на пазарните аналози се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като състояние, местоположение и функционалност. През 2020 г. корекцията за тези фактори варира между -10 % и 5 % (2019 г.: -3 % и 5 %).

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за сградата на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

Справедливата стойност на сградата по приходния метод е оценена, като очакваните постъпления от наем се капитализират нетно от оперативните разходи, като се използва дисконтов процент, съответстващ на пазарния доход от скорошни сделки с подобни имоти. Когато актуалният размер на наема се различава съществено от очаквания, последният съответно се коригира. При преценката за очакваните постъпления от наем се взимат предвид оставащият полезен живот на сградата.

Най-съществените входящи данни, които не могат да бъдат наблюдавани, са оценената стойност на наема и дисконтовият процент. Справедливата стойност би се увеличила, ако стойността на наема се увеличи или дисконтовият процент се намали. Оценката е чувствителна към промени и в двете предположения.

Входящите допускания, използвани при оценяването към края на двата периода, са както следва:

	2020	2019
Наем на година	273 хил. лв.	273 хил. лв.
Норма на капитализация	7 %	7 %

Въпреки пандемията от коронавирус, цените на имотите, притежавани от Дружеството бележат ръст през 2020 г., поради локацията и спецификата си, като негативните ефекти, възникнали в резултат на Covid-19 в други сегменти на пазара на недвижими имоти не са засегнали дейността и имотите на Дружеството.

#### 7. Активи в процес на изграждане

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Натрупани разходи по изграждане на имоти	125	125
	<u>125</u>	<u>125</u>

В условията на пандемия от коронавирус, през 2020 г. Дружеството е предприело политика по замразяване на подлежащи на реализация инвестиционни проекти, по които са натрупани разходи през предходни периоди.

#### 8. Предоставени аванси

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
<b>Нетекущи:</b>		
Аванси за покупка на инвестиционни имоти	2 000	2 000
	<u>2 000</u>	<u>2 000</u>

В условията на пандемия от коронавирус, през 2020 г. Дружеството е предприело политика по замразяване на подлежащите на реализация инвестиционни проекти, по които са предоставени аванси през предходни периоди.

#### 9. Търговски и други вземания

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Търговски вземания, брутно	36	132
Обезценка на търговски вземания	(4)	(5)
Търговски вземания	<u>32</u>	<u>127</u>
Вземания по цесия	2 800	2 665
Вземане по прекратен договор	1 879	2 141
Вземания по неустойки	32	435
Обезценка	(493)	(451)
Финансови активи	<u>4 250</u>	<u>4 917</u>
Търговски и други вземания	<u>4 250</u>	<u>4 917</u>

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода, на индивидуална база. Съответната обезценка на търговски и други финансови вземания (нетно от възстановени загуби от обезценка) в размер на 41 хил. лв. (2019 г.: 195 хил. лв.) е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските и други финансови вземания може да бъде представено по следния начин:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(456)	(261)
Загуба от обезценка	(285)	(200)
Възстановяване на загуба от обезценка	244	5
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>(497)</b>	<b>(456)</b>

Анализ на търговските и другите финансови вземания е представен в пояснение 21.2.

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на вземанията се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

През годината не са налице прекратени договори със съществени контрагенти като е налице известно реструктуриране на портфейла от вземания, с цел постигане на по-голяма събираемост през 2021 г.

Ръководството на Дружеството е извършило детайлен анализ на разчетите с контрагентите си на индивидуална база, както и потенциалния ефект върху кредитното им качество, в т.ч. от гледна точка на формиране на обоснован размер на очакваните кредитни загуби, съгласно възприетия модел за определянето им в съответствие с МСФО 9. На база извършения анализ, и при отчитане на събираемостта на вземанията си в периода след началото на пандемията, до датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, Ръководството на Дружеството счита, че в краткосрочен план не са налични индикации за влошаване на кредитното качество на контрагентите, както и че към настоящия момент не са налице основания за промяна на модела за калкулиране на очаквани кредитни загуби.

#### 10. Пари и парични еквиваленти

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в: - български лева	6	32
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>6</b>	<b>32</b>

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е незначителна, поради което е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството.

#### 11. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството е разпределен в 1 077 193 броя обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2020	2019
Брой издадени и напълно платени акции: В началото на годината	1 077 193	1 077 193
<b>Общ брой издадени и напълно акции на 31 декември</b>	<b>1 077 193</b>	<b>1 077 193</b>



## 12. Търговски и други задължения

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	30	32
<b>Финансови пасиви</b>	<b>30</b>	<b>32</b>
Данъчни задължения	351	656
Глоби, неустойки и лихви за просрочие	8	79
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>359</b>	<b>735</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>389</b>	<b>767</b>

## 13. Разходи за персонала

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Разходи за заплати	(5)	(13)
Разходи за осигуровки	(1)	(1)
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(6)</b>	<b>(14)</b>

## 14. Други приходи

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Неустойки	32	300
Отписани задължения	-	50
<b>в т.ч.:</b>	<b>32</b>	<b>350</b>
Приходи, които се признават към определен момент	32	300
Приходи, извън обхвата на МСФО 15	-	50

## 15. Разходи за външни услуги

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Счетоводно обслужване	(24)	(24)
Правни услуги	(21)	-
Държавни и други такси	(20)	(5)
Консумативи	(13)	(16)
Независим финансов одит	(4)	(4)
Други	(4)	(3)
	<b>(86)</b>	<b>(52)</b>

Възнаграждението за независим финансов одит за 2020 г. е в размер на 4 хил. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

## 16. Други разходи

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Местни данъци и такси	(264)	(239)
Обезценка на вземания, нетно от възстановена загуба от обезценка	(41)	(195)
Начислени лихви за забава	(42)	(46)
	<b>(347)</b>	<b>(480)</b>

## 17. Доход на акция и дивиденди

### 17.1. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на дохода на акция е отнесен към нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции за изчисляване на дохода на акция, както следва:

	2020	2019
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	-	-
Средно претеглен брой акции	1 077 193	1 077 193
<b>Доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 17.2. Дивиденди

През 2020 г. и 2019 г. за Дружеството не е възникнало задължение за разпределяне на дивиденди към своите акционери, поради факта, че след преобразуване на финансовия резултат за всеки от предходните периоди (съответно 2019 г. и 2018 г.) съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и чл. 247а от Търговския закон и респ. съгласно новите регламенти на чл. 29, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), влязъл в сила на 16 март 2021 г., са регистрирани загуби.

Преобразуването на финансовия резултат на Дружеството, съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС е оповестено в настоящото пояснение и резултатите не се различават от тези, получени при прилагане на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ.

Преобразуването на финансовите резултати, може да бъде представено както следва:

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Печалба, подлежаща на преобразуване	426	46
Преобразуване реда на ЗДСИЦ, респ. ЗДСИЦДС	(532)	(262)
<b>Резултат за разпределяне</b>	<b>(106)</b>	<b>(216)</b>

## 18. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват акционери, ключов управленски персонал и други свързани лица под общ контрол, описани по-долу.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

### 18.1. Сделки с други свързани лица под общ контрол и непреки собственици

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
<b>Други свързани лица:</b>		
- Наем на недвижими имоти	59	59
- Получени услуги	(1)	(1)

### 18.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите, в полза на които не са начислявани и изплащани възнаграждения и през двата сравними периода.

### 19. Разчети със свързани лица в края на годината

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
<b>Текущи търговски и други вземания от:</b>		
Едноличен собственик на акционера, с най-голям дял в капитала	337	641
Други свързани лица	17	78
Обезценка	(337)	(198)
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<b>17</b>	<b>521</b>

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството от свързани лица са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода. През 2020 г. вземания са били обезценени и съответната обезценка (нетно от възстановени загуби от обезценка) в размер на 139 хил. лв. (2019 г.: 118 хил. лв.) е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на вземанията от свързани лица, може да бъде представено по следния начин:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(198)	(80)
Загуба от обезценка	(154)	(123)
Възстановяване на загуба от обезценка	15	5
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>(337)</b>	<b>(198)</b>

### 20. Условни активи и условни пасиви

През годината не са предявени гаранционни и правни иски от и към Дружеството.

До 31 декември 2020 г. не са извършвани проверки и ревизии на Дружеството от данъчната администрация.

Последната проверка във връзка с възстановяване на ДДС, приключила с акт за прихващане и възстановяване от 26 юни 2020 г. за периода март – май 2020 г. Последната проверка по Закона за местните данъци и такси е приключила с ревизионен акт от 20 февруари 2020 г., с който са установени неотчетени и неплатени от Дружеството задължения за местни данъци и такси за 2017 г. и 2018 г. в общ размер на 308 хил. лв. Разчетите по същите са уредени през 2020 г.

### 21. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Търговски и други вземания	9	4 250	4 917
Пари и парични еквиваленти	10	6	32
		<b>4 256</b>	<b>4 949</b>
<b>Финансови пасиви</b>	<b>Пояснение</b>	<b>2020 '000 лв.</b>	<b>2019 '000 лв.</b>
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Текущи пасиви:			
Търговски задължения	12	30	32
		<b>30</b>	<b>32</b>

Вижте пояснение 4.10 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 22.

## 22. Рискове, свързани с финансовите инструменти

### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 21.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от съвета на директорите, чийто приоритет е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

### 22.1. Анализ на пазарния риск

#### 22.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Дружеството сключва и сделки в евро, което предполага минимален валутен риск, поради фиксирания курс на лева спрямо еврото.

#### 22.1.2. Лихвен риск

Дружеството не използва привлечен капитал под формата на банкови или други заеми, кредити, овърдрафти и други финансираня, които да са обвързани с лихвени нива и няма други разчети с плаващи лихвени проценти, което не го излага на лихвен риск.

### 22.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, например при възникване на вземания от клиенти, депозиране на средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено в следващата таблица.

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
<b>Групи финансови активи – балансови стойности:</b>		
Дългови инструменти по амортизирана стойност		
Търговски и други вземания	4 250	4 917
Пари и парични еквиваленти	6	32
<b>Общо финансови активи</b>	<b>4 256</b>	<b>4 949</b>

Дружеството редовно следи за изпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по сделки.

Към датата на финансовия отчет някои от необезценените търговски и други финансови вземания са с изтекъл срок на плащане.

Възрастовата структура на необезценените просрочени финансови активи е следната:

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
До 3 месеца	13	13
Между 3 и 6 месеца	50	19
Между 6 месеца и 1 година	1 455	44
Над 1 година	-	51
<b>Общо</b>	<b>1 518</b>	<b>127</b>

По отношение на търговските и други вземания Дружеството е изложено на по-значителен кредитен риск към няколко контрагента от гледна точка главно на съществеността на разчетите с тях. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в различни индустрии. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

### 22.3. Други рискове – разпространение на коронавирус (Covid-19)

Ефектите от глобалната пандемия от корона вирус Covid-19 (Коронавирус) през 2020 г. върху финансовата активност и пазарите в световен мащаб, породиха необходимостта Дружеството да анализира, базирайки се на текущо разполагаемата информация, потенциалния ефект върху своето финансово състояние и в частност върху използваните модели за определяне на очаквани кредитни загуби на финансови активи, съгласно изискванията на МСФО 9. Липсата на цялостна и надеждна статистическа информация, която да даде основания за формиране на заключения, в съчетание с все още нестабилната международна обстановка и текущата невъзможност за точно параметризиране на ефектите върху световната и националната икономика, създават ограничения в оценката на ефекта от пандемията върху финансовото състояние и резултати на Дружеството.

Ръководството на Дружеството е извършило детайлен анализ на разчетите с контрагентите си на индивидуална база, както и потенциалния ефект върху кредитното им качество, в т.ч. от гледна точка на формиране на обоснован размер на очакваните кредитни загуби, съгласно възприетия модел за определянето им в съответствие с МСФО 9. На база извършения анализ, и при отчитане на събираемостта на вземанията си в периода след началото на пандемията, до датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, Ръководството на Дружеството счита, че в краткосрочен план не са налични индикации за влошаване на кредитното качество на контрагентите, както и че към настоящия момент не са налице основания за промяна на модела за калкулиране на очаквани кредитни загуби, включително и поради липсата на достатъчно надеждни данни. В допълнение, през периода е налице събираемост на редица разчети на Дружеството, както и известно преструктуриране на портфейла от гледна точка на контрагентите му. Потенциалните рискове за по-висока от обичайно залаганата несъбираемост са отразени в завишаване на дисконтовия процент при калкулиране на очакваните кредитни загуби като проява на по-консервативна мярка при оценка на същите.

Дългосрочните перспективи и потенциални ефекти върху събираемостта и кредитното качество на разчетите са обект на постоянен мониторинг и актуализация от страна на Ръководството. Процесът отчита и обстоятелството, че наличието на временни потенциални ликвидни проблеми на контрагентите, породени пряко от Covid-19 (Коронавирус) не се считат за индикации за влошаване на кредитното качество.

Общата несигурност и невъзможност за формиране на конкретни очаквания и параметри на ефектите от пандемията, дават основание на Ръководството да подходи консервативно при тяхната оценка и същевременно го ограничават при извършването на надеждна оценка за ефекта, който Covid-19 оказва.

#### 22.4. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството 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 предимно на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план се определят месечно.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Към 31 декември 2020 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2020 г.	Текущи
	До 3 месеца '000 лв.
Търговски задължения	30
<b>Общо</b>	<b>30</b>

Към 31 декември 2019 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2019 г.	Текущи
	До 3 месеца '000 лв.
Търговски задължения	32
<b>Общо</b>	<b>32</b>

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.

#### Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства, търговски и други вземания. Наличните парични ресурси и вземания надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори всички парични потоци от вземания са дължими в срок до дванадесет месеца.

#### 23. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на собствения капитал към нетния дълг.

Дружеството определя собствения капитал на основата на неговата балансова стойност, представена в отчета за финансовото състояние.

Нетният дълг се изчислява като обща сума на задълженията, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
<b>Собствен капитал</b>	44 216	44 145
Общо задължения	389	767
- Пари и парични еквиваленти	(6)	(32)
<b>Нетен дълг</b>	<b>383</b>	<b>735</b>
<b>Съотношение на собствен капитал към нетен дълг</b>	<b>1:0.01</b>	<b>1:0.02</b>

Промяната на съотношението през 2020 г. се дължи основно на ръст на собствения капитал (следствие на отчетената за годината печалба) и намаление на задълженията, главно поради погасени задължения за местни данъци и такси.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Дружеството не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

#### 24. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на посочените, по-долу:

- Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, описана в пояснение 2 от настоящия финансов отчет, с Решение на Министерски съвет №72 от 26.01.2021 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 30 април 2021 г. Ръководството следи за развитието на пандемията, възприетите и наложени мерки от страна на правителството и своевременно анализира потенциалния им ефект върху оперативното и финансово състояние, с оглед балансиране ликвидните позиции на Дружеството и осигуряване финансова стабилност.
- В бр. 21 на Държавен вестник от 12 март 2021 г. е обнародван Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), влизащ в сила от 16 март 2021 г., с който се отменя и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Новият закон намира приложение, вкл. за финансови отчети за годината, приключваща на 31 декември 2020 г., които са представени след 16 март 2021 г. Във връзка с гореизложеното, в пояснение 5 от настоящия финансов отчет, Дружеството е извършило оповестявания, необходими за разкриване информация съгласно чл. 31 от ЗДСИЦДС.
- С писмо от 16 април 2021 г. Дружеството е уведомено, че срещу него е открито административно производство за издаване на административен акт по прилагане на принудителна административна мярка по чл. 212а, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, поради неслазване на сроковете за публикуване на одитиран финансов отчет за 2020 г.

#### 25. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 29 април 2021 г.



## ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД – АДСИЦ

### О Т Ч Е Т

за дейността на Директора за връзки с инвеститорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд”  
АДСИЦ за 2020 г.

#### I. Функции на Директора за връзки с инвеститорите

Длъжността „Директор за връзки с инвеститорите” е създадена в изпълнение на законовите разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/ през 2002 г. Директорът за връзки с инвеститорите осъществява ефективна връзка между Съвета на директорите на дружеството и неговите акционери, както и лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ, като им предоставя всяка информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери и инвеститори; отговаря за изпращане в законоустановения срок на материалите за общо събрание до акционерите, поискали да се запознаят с тях; води и съхранява протоколите от заседанията на СД на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ; отговаря за навременното изпращане на всички необходими отчети и уведомления на дружеството до Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса–София АД и обществеността относно вътрешна информация, която би могла да повлияе върху цените на ценните книжа на дружеството.

#### II. Разкриване на информация по ЗППЦК

Съгласно изискванията на ЗППЦК, всяко публично дружество следва да разкрива пред Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса – София АД, обществеността, акционерите и инвеститорите периодична информация, вътрешната информация съгласно чл. 4 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и друга регулирана информация по смисъла на ЗППЦК.

##### 1. Периодична информация

Периодично разкриваната информация е свързана с представянето на годишните и тримесечните финансови отчети на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ в Комисията за финансов надзор, БФБ – София АД и обществеността. В това отношение за 2020г. е изпълнено следното:

- Междинният финансов отчет за дейността за четвъртото тримесечие на 2019 г. е представен в законоустановения за това срок – 30.01.2020г.
- Годишният финансов отчет за дейността за 2019г. е представен в законоустановения за това срок – 31.07.2020 г.;
- Междинният финансов отчет за дейността за първото тримесечие на 2020 г. е представен в законоустановения за това срок – 30.09.2020 г.;
- Междинният финансов отчет за дейността за второто тримесечие на 2020 г. е представен в законоустановения за това срок – 30.09.2020 г.;
- Междинният финансов отчет за дейността за третото тримесечие на 2020 г. е представен в законоустановения за това срок – 28.10.2020 г.;



## **2. Текущо разкривана информация**

Текущо разкриваната информация е свързана с представянето в Комисията за финансов надзор „БФБ – София“ АД и обществеността на вътрешната информация по смисъла на чл. 4 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти, която пряко се отнася до дружеството и за настъпването на други обстоятелства, подлежащи на вписване във водения от КФН регистър съгласно наредбата по чл. 30, ал. 2 ЗКФН, както и за настъпили промени в тези обстоятелства. Вътрешна информация съгласно разпоредбите на горесцитирания закон е конкретна информация, която не е публично огласена, отнасяща се пряко или непряко до един или повече смитенти на финансови инструменти или до един или повече финансови инструменти, ако публичното ѝ огласяване може да окаже съществено влияние върху цената на тези финансови инструменти или на цената на свързани с тях дериватни финансови инструменти. Вътрешната информация включва всякаква информация, която посочва факти или обстоятелства, които са настъпили или обосновано може да се очаква да настъпят в бъдеще, и е достатъчно конкретна, за да се направи заключение относно възможния им ефект върху цената на финансовите инструменти или на свързани с тях дериватни финансови инструменти и тази информация обичайно се използва от инвеститорите при вземането на решение за инвестиране в даден финансов инструмент. За 2020 г. текущо разкритата информация пред КФН, БФБ –София АД и обществеността се отнася до:

- Покана и материали за дневен ред на свикано редовно /извънредно общо събрание на акционерите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ
- Изпращане на протокола от редовно /извънредно общо събрание на акционерите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ

## **III. Организация и ред за провеждане на Общо събрание на акционерите**

През изминалата 2020г. ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ свика и проведе редовно годишно общо събрание на акционерите на 12.10.2020 г.

За проведеното през месец октомври Общо събрание на акционерите е изпълнено задължението на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ относно реда за свикването и провеждането му съгласно ЗППЦК и поднормативните му актове:

а) Поканата за свикване на общото събрание е обявена в Търговския регистър и обществеността в указанияте от закона срокове.

б) Всички писмени материали за общото събрание са представени в законоустановения срок съответно в Комисията за финансов надзор, Българската фондова борса – София АД и обществеността и са били на разположение на акционерите за запознаване.

в) След провеждане на общото събрание на акционерите бяха предприети следните действия:

- Беше изпратено уведомление от „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ до Комисията за финансов надзор, БФБ София – АД и обществеността с което се предостави протокола от проведеното общо събрание на акционерите на дружеството;

## **IV. Заседания на Съвета на директорите на дружеството**

През 2020 г. е изпълнявано и законовото задължение на Директора за връзка с инвеститорите за водене и съхраняване на протоколите на Съвета на директорите на дружеството.

## **V. Перспективи за дейността през 2021г.**

Своевременно актуализиране интернет страницата на дружеството, в която е публикувана цялата налична финансова информация за дружеството, всяка важна информация, засягаща дейността на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“АДСИЦ, както и всяка друга публична информация предоставена на инвеститорите, финансовите анализатори и финансовите журналисти.

Организиране на срещи с инвеститорите и финансови анализатори по въпроси свързани с текущото финансово и икономическо състояние на дружеството, както и създаване на организация за осъществяване на обратна връзка с мениджмънта на дружеството.



**АТАНАС ИВАНОВ**  
**ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ**



## ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД – АДСИЦ

---

### ДО ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ

#### ДОКЛАД

за дейността на Одитния комитет на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ през 2020 г.

Настоящият доклад за дейността на Одитния комитет на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е съставен на основание разпоредбите на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), изискващ отчет на дейността пред Общото събрание на акционерите заедно с приемането на годишния финансов отчет.

Одитният комитет на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е избран с решение на Общото събрание на акционерите на дружеството, проведено на 12.10.2020 г. с мандат от три години и е в състав:

- Виолета Николова Димитрова – председател;
- Жасмина Георгиева Ванчева – член;
- Емилия Димитрова Шатерова - член

На същото Общо събрание на акционерите е одобрен и Правилник /Статут/ на одитния комитет.

В съответствие с разпоредбите на ЗНФО, дружеството подлежи на задължителен финансов одит.

В тази връзка на редовно общо събрание на акционерите на дружеството от 12.10.2020 г. по предложение на действащия към тази дата одитен комитет на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ, е избран регистриран одитор – специализирано одиторско предприятие „РСМ БГ“ ООД, което да извърши независим финансов одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2020 г.

Одитният комитет констатира, че регистрирания одитор отговаря на критериите на независимост от одитираното предприятие. Беше констатирано също, че независимия одитор е създал своя електронна страница на която публикува доклад за прозрачност, в съответствие с изискванията на ЗНФО.

Одитния комитет е запознат с договора за възлагане на одита и доклада за извършения одит за 2020 г. Регистрирания одитор е представил на Одитния комитет допълнителен доклад към одиторския доклад за извършения одит.

Членовете на Одитния комитет проведоха редица срещи със счетоводно-финансовия отдел на Дружеството, който предоставя финансовата информация. Последната е разбираема и надеждна и отразява финансовото състояние на Дружеството.

Дружеството изготвя тримесечни и годишен финансови отчети, които представя в Комисия за финансов надзор, ”Българска Фондова Борса - София” АД и разкрива на

обществеността, чрез информационната система [www.infostock.bg](http://www.infostock.bg) и на своя уеб сайт [www.ccbrealestatefund.com](http://www.ccbrealestatefund.com) в законоустановения срок.

Одитният комитет извърши проверка относно процесите по финансовото отчитане на Дружеството, системите за вътрешен контрол и управление на рисковете, както следва:

- През 2020 г. ръководството на Дружеството е прилагало последователна адекватна счетоводна политика и непосредствено е контролирало процесите на финансов отчитане в съответствие с действащите Международни счетоводни стандарти (МСС) и Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)

- В Дружеството се прилагат системи за контрол и управление на риска, които подпомагат дейността на Дружеството и допринасят за оптимизиране качеството на финансовите отчети.

- „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ има едностепенна система на управление с управителен орган Съвет на директорите, в състав три физически лица. Съветът на директорите изготвя доклад за дейността на Дружеството, който се приема от Общото събрание на акционерите и е част от Годишния финансов отчет. Директорът за връзка с инвеститорите съхранява верни и пълни протоколи от заседанията на Съвета на директорите с мотиви и взети решения по точките от дневния ред.

- Ясно са дефинирани вътрешните правила за работа, както и правата и задълженията на мениджмънта и служителите.

- Сключените от дружеството сделки са правилно документирани, като всички документи се съхраняват по предварително организиран начин.

През 2020 г. бяха проведени планираните заседания на Одитния комитет.

Регистрирания одитор докладва по основните въпроси свързани с изпълнението на одита, като Одитният комитет констатира, че регистрирания одитор не е предоставял други услуги, извън сключения договор за одит.

В изпълнение на законовите изисквания и след проведени обсъждания, Одитният комитет предлага на Общото събрание на акционерите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ да бъде избрано специализирано одиторско предприятие „РСМ БГ“ ООД, ЕИК 121435206, седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Хан Омуртаг” 8, регистрационен номер в ИДЕС № 173 за регистриран одитор, който да извърши проверката и заверката на годишния финансов отчет на дружеството за 2021 г.

**ВИОЛЕТА ДИМИТРОВА**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ**

**ЖАСМИНА ВАНЧЕВА**  
**ЧЛЕН НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ**

**ЕМИЛИЯ ШАТЕРОВА**  
**ЧЛЕН НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ**

## СПРАВКА по чл. 31, ал. 3 от ЗДСИЦД

за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3 по образец, определен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност".

Нормативно изискване	Финансов резултат на ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД АДСИЦ за периода: 01.01.2020 - 31.12.2020 г.	Стойност в лева
	счетоводна печалба	70 821.87 лв.
	счетоводна загуба	
чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦД	Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;	
	увеличение	
	намаление	-385 860.00 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦД	Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦД	Увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) продажната цена на недвижимия имот	
	увеличение	
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 4 от ЗДСИЦД	Увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 5 от ЗДСИЦД	Увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 6 от ЗДСИЦД	Намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦД и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦД, невключени в отчета за всеобхватния доход;	
чл. 29, ал. 3, т. 7 от ЗДСИЦД	Намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦД и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦД;	
	Сума за разпределяне на дивидент;	-315 038.13 лв.
	Годишен дивидент - не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.	-283 534.32 лв.
	Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	44 216 367.01 лв.
	Капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав съгласно чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	25 396 070.13 лв.
чл. 247а, ал. 3 от ТЗ	Коригиран размер на годишния дивидент, в съответствие с чл. 247а, ал. 3 от Търговския закон: <i>Плащанията на дивидент се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и другите фондове на дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокритите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.</i>	

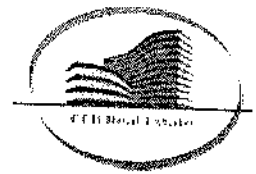
## Забележки:

- Клетките, съдържащи счетоводната печалба и увеличение на финансовия резултат, се записват с положителна стойност.
- Клетките, съдържащи счетоводната загуба и намаление на финансовия резултат, се записват с отрицателна стойност.
- В случай, че размерът на годишния дивидент, изискван от чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦД, е коригиран съгласно изискванията на чл. 247а, ал. 3 от ТЗ, е необходимо дружеството да обясни начина, по който е изчислена сумата, съгласно чл. 247а, ал. 3 от ТЗ в следващия уъркшит.

Дата на съставяне: 29.04.2021 г.

Съставител: Сателит Х АД

Представяващи: Миролюб Иванов



## **Доклад за прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ за 2020 г.**

Настоящият доклад е изготвен на основание чл.12 от Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията, и съдържа преглед на начина, по който е прилагана последната актуализирана политика за възнагражденията, разработена от управителния орган и утвърдена от Общото събрание на 12 октомври 2020 г., за периода от нейното приемане до края на отчетната година. Докладът съдържа програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година, както и информация върху съществените изменения, приети в нея, спрямо предходната финансова година.

### **I. Информация за начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през 2020 г.**

**1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията**

Политиката за възнагражденията на ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ е разработена от членовете на Съвета на директорите, в съответствие с приетите нормативни актове и Устава на Дружеството. Всяко нейно изменение и допълнение се разработва от Съвета на директорите и се утвърждава от Общото събрание на акционерите. Настоящата политика е приета на заседание на Съвета на директорите с протокол от 10 август 2020 г. и е утвърдена от редовното Общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 12 октомври 2020 г.

През 2020 г. ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ не е създавало Комитет по възнагражденията. При разработването на Политиката за възнагражденията не са ползвани външни консултанти.

**2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи**

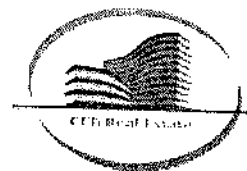
Членовете на Съвета на директорите на ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ имат право да получават освен постоянно възнаграждение и променливо възнаграждение, съгласно чл. 5 от Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите. В политиката е предвидена възможност за гъвкавост при определяне на съотношението между двете компоненти на възнаграждението.

**3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на Дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 допринасят за дългосрочните интереси на Дружеството**

Не се предвижда предоставяне на възнаграждение на членовете на Съвета на директорите под формата на акции на Дружеството, опции върху акции или други права за придобиване на акции. Не се предвиждат и възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, базирани на промени в цената на акциите на Дружеството.

**4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати**

През 2020 г. не са прилагани методи за преценка с оглед изпълнение на критериите за постигнатите резултати, тъй като не е предвидено да се изплаща възнаграждение, базирано на резултати, на членовете на Съвета на директорите.



#### **5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати**

Няма зависимост между възнаграждението и постигнатите резултати. При констатиране на нанесени вреди на Дружеството от членовете на Съвета на директорите, предоставените от тях гаранции за управление по решение на Общото събрание на акционерите, могат да се превеждат в полза на Дружеството.

#### **6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения**

Дружеството не прилага схема на изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения.

#### **7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от Дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо**

По отношение на членовете на Съвета на директорите не е налице ангажимент за заплащане от страна на Дружеството за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и дружеството няма задължение за внасяне на такива вноски.

#### **8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения**

Няма предвидени променливи възнаграждения за членовете на Съвета на директорите и съответно няма информация за периодите за отлагане на тяхното изплащане.

#### **9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите**

Не са предвидени възнаграждения при прекратяване на договорите с членовете на Съвета на директорите. Не е предвидено обезщетение при предсрочно прекратяване на договорите с член на Съвета на директорите, включително при предсрочно прекратяване на договора, нито плащания във връзка със срок на предизвестие или във връзка с клаузи, забраняващи конкурентна дейност.

#### **10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции**

Дружеството не предвижда такъв вид възнаграждения.

#### **11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10**

Дружеството не следва такава политика, тъй като не предвижда такъв вид възнаграждения.

#### **12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване**

Договорите на Членовете на Съвета на директорите са за 3 години. Няма предвидени срокове на предизвестие за прекратяване и обезщетения и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване.

#### **13. Пълния размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година**

През финансовата 2020 г. няма изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите. Други материални стимули не се предвиждат и не са изплащани.



**14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година**

*а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година*

Няма такива възнаграждения през периода.

*б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група*

Не са получавани такива.

*в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им*

Членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси.

*г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор*

Няма такива.

*д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година*

През последната финансова година няма платено и/или начислено обезщетение по повод на прекратяване на функциите на член на съвета на директорите.

*е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д"*

Няма такива.

*ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от Дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите*

Няма такива.

**15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции**

*а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени*

Няма такива.

*б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година*

Няма такива.

*в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата*





Няма такива.

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година

Няма такива.

16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на Дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа на пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне

Годишното изменение на възнагражденията на служителите на Дружеството, които не са директори, не се влияе от резултатите на Дружеството.

17. Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение

Съгласно политиката на ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ в договорите с членовете на Съвета на директорите, съответно с изпълнителния директор, следва да включва разпоредби, които да позволяват на Дружеството да изисква връщане на променливо възнаграждение, предоставено въз основа на данни, които впоследствие са се оказали неверни. Решението за връщане на променливото възнаграждение се взема от Общото събрание на акционерите, което определя условията и срока за връщане, ако те не са определени в договора.

18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката по възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл.11, ал.13, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени

В политиката по възнагражденията е предвидено при какви обстоятелства и кои нейни компоненти временно могат да не се прилагат – променливото възнаграждение може да не бъде изплатено, когато критериите за постигнати резултати не са изпълнени, както и когато е налице значително влошаване на финансовото състояние на Дружеството.

II. Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период.

Дружеството приема да следва залегналите в приетата Политика за възнагражденията на членовете на управителните органи правила относно изплащането възнаграждения за по-дълъг период - до края на мандата. Управляващите считат, че залегналите в политиката критерии за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни, с оглед постигнатите финансови резултати през отчетния период. Членовете на Съвета на директорите приемат, че при рязка промяна във финансово стопанските показатели, независимо дали ще бъдат във възходяща или низходяща посока, програмата за определяне на възнагражденията ще бъде преразгледана и отразените в нея промени ще бъдат приети по надлежен ред.

Дата: 29.04.2021 г.

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

/Миролюб Иванов/

