

ГРАНД ВИЖЪН ПРОПЪРТИС АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2025 г.

Настоящият доклад за дейността на Гранд Вижън Пропъртис АДСИЦ към 31 декември 2025 г. предоставя коментар и анализ на междинния финансов отчет, както и друга съществена информация, относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 100о, от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията на Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар от публичните дружества и от другите емитенти на ценни книжа, като включва и установените събития, настъпили след датата на междинния финансов отчет

Правен статут и обща информация за Дружеството

Гранд Вижън Пропъртис АДСИЦ е регистрирано като дружество със специална инвестиционна цел. Дружеството е вписано в Търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ с ЕИК: 131550406

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

Гранд Вижън Пропъртис АДСИЦ няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

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

Основната дейност на Гранд Вижън Пропъртис АДСИЦ е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба. Дейността на Дружеството е регулирана от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС).

Трети лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на Гранд Вижън Пропъртис АДСИЦ са ЦКБ Груп ЕАД и Сателит Х АД, а банка депозитар Тексим Банк АД.

Капитал

Към 31 декември 2025 г. капиталът на Дружеството е 1 077 193 лева, разпределен в 1 077 193 броя обикновени, безналични, поименни акции, с право на глас, дивидент и ликвидационен дял, с номинална стойност 1 лев за една акция и ISIN код на емисията BG1100120051.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. Борсовият код на дружеството е CCBV. През периода са прехвърлени общо 5 586 броя акции.

Последните сделки с акции на дружеството са от 11 декември 2025 г. на цена 56.00 лв. за акция.

Към 31 декември 2025 г. капиталът на Дружеството е разпределен основно между юридически лица.

Няма служители на Дружеството, които са и негови акционери.

Дружеството няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

Към 31 декември 2025 г. акционерите на Дружеството, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	31 декември 2025 г.		
	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
ЦКБ Груп ЕАД	193 155	17.93	Пряко
ЗАД Армеец	141 183	13.11	Пряко
ПОАД ЦКБ Сила	75 305	6.99	Пряко
УПФ Бъдеще	75 212	6.98	Пряко

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

През периода Дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции и към 31 декември 2025 г. не притежава собствени акции.

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

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

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

Права на акционерите

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

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

Състав и органи на управление

Съгласно ЗДСИЦДС и Устава на Гранд Вижън Пропъртис АДСИЦ, Дружеството има едностепенна система на управление.

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

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в следния състав:

- Нина Нейчева Нейчева – председател на Съвета на директорите;
- Магдалена Бисерова Илкова – член на Съвета на директорите и изп. директор;
- Иван Антонов Кюмюрджийски – член на Съвета на директорите

Към 31 декември 2025 г. Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Магдалена Бисерова Илкова.

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

Към 31 декември 2025 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството и не се ползват със специални права за придобиването на такива. През отчетния период не са придобивани или прехвърляни акции от капитала на Дружеството, собственост на членовете на Съвета на директорите.

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

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

Рискове

Ценови риск

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

Ликвиден риск

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

Инфлационен риск и загуба на стойност

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

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

Специфични рискове, свързани с дейността

Специфичните рискове намират проявление и са свързани с конкретната сфера на дейност на Гранд Вижън Пропъртис АДСИЦ, а именно: изграждане, покупко-продажба

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

Конкурентна среда

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

Ценови риск и инфлационен риск

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

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

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

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

Политически риск

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

Валутен риск

Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., а от 01 януари 2026 г., еврото е официалната валута на Република България, дружеството не носи съществен валутен риск.

Други рискове

В дейността си Гранд Вижън Пропъртис АДСИЦ е изложено и на всички други форсмажорни рискове, които могат да въздействат на стопанските субекти, като природни бедствия (земетресения, урагани, наводнения и др.), терористични актове и

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

Общи (систематични) рискове

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

Гранд Вижън Пропъртис АДСИЦ ще извършва дейност и ще инвестира средства в Република България, поради което от основно значение за Дружеството са икономическото състояние и перспективите за развитието на нашата икономика.

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

Преглед на дейността към 31 декември 2025 г.

Финансовият резултат от дейността на Гранд Вижън Пропъртис АДСИЦ е печалба в размер на 554 хил. лв.

Сумата на активите на Дружеството е 47 692 хил. лв., от които текущи: 1 928 хил. лв.

Текущите пасиви са в размер на 136 хил. лв.

Собственият капитал на Дружеството е в размер на 47 556 хил. лв.

Важни научни изследвания и разработки

Дружеството не е осъществявало научни изследвания и разработки.

Важни събития към 31 декември 2025 г.

През първото полугодие на 2025 г. Гранд Вижън Пропъртис АДСИЦ представи в срок в Комисия за финансов надзор, Българска фондова борса АД и до обществеността междинния финансов отчет за IV-то тримесечие на 2024 г., годишния финансов отчет на Дружеството за 2024 г., както и отчета за I-во тримесечие на 2025 г.

Беше обявена и поканена за свикване на редовно Общо събрание на акционерите.

На обявената дата 30 юни 2025 г. на редовното Общо събрание на акционерите не бе налице кворум. Насрочената втора дата, съгласно ТЗ, е 14 юли 2025 г.

На проведеното на 14 юли 2025 г. редовно Общо събрание на акционерите бе приет Годишния доклад за дейността на Дружеството и Годишния финансов отчет за 2024 г., както и бе определен размера на постоянното брутно месечно възнаграждение на изпълнителния директор.

Протоколът от Общото събрание бе изпратен в срок до Комисия за финансов надзор и Българска фондова борса АД, както и публикуван на интернет страницата на дружеството, и на Инфосток АД.

На 24.07.2025. г. дружеството представи в Комисия за финансов надзор, Българска фондова борса АД и до обществеността междинния финансов отчет за първото шестмесечие на 2025 г.

На 28.10.2025. г. дружеството представи в Комисия за финансов надзор, Българска фондова борса АД и до обществеността междинния финансов отчет към 30 септември 2025 г.

Сключени съществени сделки и такива между свързани лица

Към 31 декември 2025 г. няма сключени съществени сделки между Гранд Вижън Пропъртис АДСИЦ и свързани с него лица.

Предвиждано развитие на Дружеството

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

Дружеството има следните основни инвестиционни цели:

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

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

Разкриване на регулирана информация

През отчетния период Дружеството разкрива регулирана информация до:

- Комисия за финансов надзор, чрез Единната информационна система (ЕИС);
- Българска фондова борса АД, чрез extri.bg;
- Инвестиционната общност, чрез Инфосток (infostock.bg)

Дружеството разкрива регулярна информация и на своята интернет страница: www.ccbrealestatefund.com

Гранд Вижън Пропъртис АДСИЦ публикува вътрешна информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) 596/2014 относно обстоятелствата настъпили през съответното тримесечие, като тази информация може да бъде намерена на интернет-страницата на Дружеството: http://ccbrealestatefund.com/?page_id=56.

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

В изпълнение на разпоредбите на чл. 116 г от ЗППЦК и съгласно Устава на Дружеството трябва да има назначен на трудов договор Директор за връзки с

инвеститорите. Към 31 декември 2025 г. Дружеството няма назначен по трудов договор директор за връзки с инвеститорите, като процедурата по назначаването на нов такъв не е завършила. Адрес за кореспонденция и телефон за контакти: гр. София, ул. Стефан Караджа № 2, телефон: 02 980 16 11, e-mail: grandvision@mail.bg

Събития след края на отчетния период

Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява коригиращо събитие след датата на финансовия отчет.

Не са настъпили други коригиращи или значителни некоригиращи събития между датата на междинния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.

МАГДАЛЕНА ИЛКОВА
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР