

## Годишен доклад за дейността На ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ за финансовата 2019 г.

Настоящият Доклад за дейността на ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ („Дружеството“) за финансовата 2019 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. Боровият код на Дружеството е 5СК.

#### 2. Структура на капитала

Към 31 декември 2019 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	221 746	20.59
ЗАД Армеец	115 383	10.71
УПФ Бъдеще	75 212	6.98
ПОАД ЦКБ Сила	62 305	5.78
	<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.

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

Към 31 декември 2019 г. Дружеството е с регистриран капитал в размер на 1 077 193 (един милион седемдесет и седем хиляди сто деветдесет и три) лева, разпределен в 1 077 193 броя обикновени, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

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 АДСИЦ 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 2019 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.

През изтеклата 2019 г. е извършена промяна в членовете на Съвета на директорите, като считано от 29 юли 2019 г. Велислава Георгиева Балтова е освободена като член и на нейно място е избрана Магдалена Бисерова Илкова.

## **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 АДСИЦ 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 АДСИЦ 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 2019 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 2019 г.**

Съгласно споразумение от декември 2019 г., по взаимно съгласие е прекратен предварителен договор за покупко-продажба на имот с контрагент, като преведеният от Дружеството аванс в размер на 1 500 хил. лв. следва да му бъде възстановен до декември 2020 г. По същия договор контрагентът дължи 300 хил. лв. неустойка на Дружеството, която то отчита като приход за периода и към настоящият момент е платена.

Не са идентифицирани други важни събития и сключени съществени сделки.

## **3. Резултати от дейността**

Дружеството отчита печалба от дейността през 2019 г. в размер на 426 хил. лв. (2018 г.: 46 хил. лв.)

През 2019 г. Дружеството е извършило общо разходи за дейността в размер на 551 хил. лв., в т.ч. за външни услуги в размер на 52 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 персонал ав в размер на 14 хил. лв., разходи за местни данъци и такси – 239 хил. лв., обезценка на вземания – 200 хил. лв., начислени лихви – 46 хил. лв. Разходите за сравнимия период възлизат на 431 хил. лв., което се дължи основно на по-малките разходи за обезценка на вземания през 2018 г.

През 2019 г. Дружеството отчита приходи от наеми в размер на 90 хил. лв. (2018 г.: 72 хил. лв.). Налице е ръст поради факта, че договорите са сключени през 2018 г.

В резултат на извършена ежегодна експертна оценка на инвестиционните имоти на Дружеството е отчетена печалба от промяна в справедливата стойност в размер на 532 хил. лв. спрямо 262 хил. лв. през 2018 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 355 хил. лв. (2018 г.: 143 хил. лв.), формирани главно от неустойка в размер на 300 хил. лв. по прекратен договор с Армитекс ЕООД и отписани задължения в размер на 50 хил. лв.

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 трима контрагенти, всеки от които формира над 10 % от приходите от наем, съответно: Енергопроект АД (свързано лице) – 37 %, Техноимпортекспорт АД (несвързано лице) 35 % – и ЦКБ АД (свързано лице) – 28 %.

Наблюдава е ръст с 1 633 хил. лв. на краткосрочните търговски и други вземания на Дружеството спрямо края на 2018 г. и спад на нетекущите аванси за придобиване на имоти с 1 471 хил. лв. Основната причина за тези изменения е прекратяването 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 ръст с 233 хил. лв., главно поради неуредни към края на периода задължения по ЗМДТ за текущия и предходни периоди.

#### 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.

	2017	2018	2019
Коефициент на обща ликвидност	14.62	6.28	6.45

##### 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 и ръст на задълженията.

	2017	2018	2019
Коефициент на абсолютна ликвидност	0.10	0.13	0.04

##### Капиталови ресурси

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задължнялост 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 задължнялост 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 въввлечените 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 известен спад към 31 декември 2019 г. поради ръст на пасивите, превишаващ този на собствения капитал

	2017	2018	2019
Коефициент на финансова автономност	166.06	81.87	57.56

### **Коефициент на задлъжнялост**

През 2019 г. се наблюдава леко увеличение в сравнение с предходната година, запазвайки ниска стойност.

	2017	2018	2019
Коефициент на задлъжнялост	0.006	0.012	0.017

Обобщена информация за други финансови показатели на ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ за 2019 г. е представена в таблицата по-долу, като същата е съпоставена и с тази през предходните финансови периоди:

ПОКАЗАТЕЛИ	2017	2018	2019
Собствен капитал	43 673	43 719	44 145
Краткосрочни задължения	263	534	767
Нетекущи активи	40 091	40 902	39 963
Текущи активи	3 845	3 351	4 949
Парични средства	25	67	32
Общо активи	43 936	44 253	44 912

(в хил. лв.)

През 2019 г. и 2018 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 2018 г. и 2017 г.) съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и чл. 247а от Търговския закон, са регистрирани загуби.

Всички финансови данни са представени на база на финансовия отчет на Дружеството, за годината приключваща на 31 декември 2019 г., в т.ч. преизчислената информация за сравнимите периоди.

### **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 по-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, депозирание 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.

### **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 22 от финансовия отчет за 2019 г.

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

С ревизионен акт от 20 февруари 2020 г., издаден от отдел „Ревизии и събиране на вземания“, в дирекция „Общински приходи“ на Столична община, 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. Дружеството е отчело събитието като коригиращо и направило съответните преизчисления на финансовите отчети за предходните периоди, в т.ч. и полагащите се лихви за забава.

Идентифицирано е следното значително некоригиращо събитие:

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 и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. българското правителство обяви извънредно положение за период от един месец (който в последствие беше удължен до 13 май 2020 г.) и въведе редица рестриктивни и защитни мерки за бизнеса и

хората. За овладяване на създалата се извънредна ситуация е приет и обнародван Закон за мерките и действията по време на извънредното положение. Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, ръководството на Дружеството не е в състояние към този момент да направи точна оценка на влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазара на имотите в България и е възможно да има негативен ефект върху справедливата стойност на инвестиционните имоти, притежавани от Дружеството, който не може да бъде конкретно дефиниран, към момента на изготвяне на настоящия финансов отчет.

Не са възникнали други коригиращи и значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване.

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

През 2019 г. не са налице събития или показатели с необичаен за емитента характер както и промени в основните принципи за управление на Дружеството.

През 2020 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, приходаизточници.

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 2020 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.

## **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 2019 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 2019 г. не са начислявани и изплащани възнаграждения от каквото и да е било естество на членовете на Съвета на директорите. Към 31 декември 2019 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 2019 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**

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
<b>Миролюб Панчев Иванов</b>	<p>Член на Управителния съвет на:</p> <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> <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> </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> </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> </ul> <p>Член на Надзорния съвет на:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Енергопроект АД</li> <li>- ПОАД ЦКБ Сила АД</li> </ul> <p>Председател на Консорциум Технокапитал ДЗЗД</p> <p>Управляващ на Договорен Фонд Инвест Кепитъл-Високодоходен</p>	Не участва
<b>Магдалена Бисерова Илкова</b>	<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>	Не участва
<b>Нина Нейчева Нейчева</b>	Не участва	Не участва

**7. Сключени през 2019 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 2019 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.

## **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 представен 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 2019 г. Дружеството е отчело приходи от наем на недвижими имоти от свързани лица в размер на 59 хил. лв., отчело е 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.

**6. Информация за сделки, водени извънбалансово през 2019 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 37 838 хил. лв. към 31 декември 2019 г. (33 555 хил. лв. земи в гр. София и гр. Варна и 4 283 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 2019 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 4 917 хил. лв. към 31 декември 2019 г., средствата от които ще бъдат използвани за уреждане на задълженията и продължаващи инвестиции.

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

През 2019 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 рисковете**

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 2019 г.**

Информацията е представен в т. 4 от раздел I от настоящия доклад.

**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 2019 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@cbbam.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 2019 г. са прехвърлени общо 35 447 броя акции. Минималната цена на акция за периода е 45.00 лв., а максималната е 48.00 лв.

Последните сделки с акции на Дружеството са от 18 декември 2019 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 представен 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 представен 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 представен 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 служители 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 служители 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 директорите, 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 актове, 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 привилегирани 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. 3.4 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. 25, АЛ. 1 ОТ ЗДСИЦ**

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

Отдадените под наем активи към края на 2019 г. представляват 6.18 % 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 2019 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 2019 г. Дружеството отчита 132 хил. лв. вземания по активни и прекратени договори за наем. 78 хил. лв. от тях са възникнали през 2019 г. и представляват 87 % от приходите от наем, генерирани през периода.

**5. Информация за спазване на изискванията по чл. 4, ал. 7 и 8, чл. 21 и 22а от ЗДСИЦ**

Дружеството е спазило изискванията на чл. 4, ал. 7 и 8, чл. 21 и 22а от ЗДСИЦ. Над 70 % от активите и brutните му приходи са в резултат на дейността по чл. 4, ал. 1 и ал. 2 от ЗДСИЦ. Дружеството не е обезпечавало чужди задължения и не е страна по заеми. Не е инвестирало в обслужващото си и други дружества.

**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 2019 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 2019 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 2019 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 Националния 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 законови и подзаконови 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) Националния 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 Националния 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 Националния 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 Националния 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 2019 г., Дружеството е ръководело и организирано своята дейност, спазвайки и прилагайки международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

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

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

## **Глава първа - КОРПОРАТИВНИ РЪКОВОДСТВА**

*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:** 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.

*3.6 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 13.06.2017 г. избира нови независими членове на одитния комитет в състав: Виолета Димитрова и Любка Папазова.

### 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:** Този текст е препоръчителен. При отчитане естеството, мащаба и комплексността на дейността на Дружеството не е идентифицирана необходимост от изграждането на допълнителна система за вътрешен контрол.

### 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.

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.

### **2. 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.

### **3. 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**

#### **3.1. 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 2019 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 акционерите на Дружеството, притежаващи пряко над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	31 декември 2019 г.		31 декември 2018 г.	
	Брой акции с право на глас	% от капитала	Брой акции с право на глас	% от капитала
ЦКБ Груп ЕАД	221 746	20.59	221 746	20.59
ЗАД Армеец	115 383	10.71	124 133	11.52
УПФ Бъдеще	75 212	6.98	75 212	6.98
ПОАД ЦКБ Сила	62 305	5.78	62 305	5.78
	<b>474 646</b>	<b>44.06</b>	<b>483 396</b>	<b>44.87</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.

#### **3.2. 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.

#### **3.3. 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.

#### 3.4. 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 преизбирани 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.brra.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.

#### 3.5. 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.

#### **4. 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. Вземането 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, безпристрастността 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 реализиране 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 2019 г. членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения както и допълнителни стимули, обвързани с отчетените финансови резултати от дейността на Дружеството.

През 2019 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 2019 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 30 юни годишен доклад за дейността си, като с промяна на ЗНФО, влязла в сила на 28 февруари 2020 г., срокът се променя на 31 май.

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 непристрасно, 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 13 юни 2017 г., е избран Одитен комитет, с мандат от 3 /три/ години и 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.

**5. 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: 30 юли 2020 г.

Изпълнителен директор:

/Мироплюб Иванов/

