

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА  
“ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ  
ЗА ФИНАНСОВАТА 2017 ГОДИНА**

Настоящият Доклад за дейността на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ за финансовата 2017 г. (наричан по-нататък “Доклада”) е изготвен от членовете на Съвета на директорите на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ в съответствие с разпоредбите на чл. 33 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 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).

През изминалата 2017 г. “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ развиваше дейността си съгласно действащата нормативната уредба, своя Устав, Правилата за работата на Съвета на директорите и приетата от дружеството Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

Предметът на дейност на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е 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 цял предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. Дружеството използва за финансиране на своите инвестиции средствата от внесения при регистрацията капитал, както и средствата, набрани при първоначалното и при последващото увеличение на капитала.

През 2017 година Дружеството отчита печалба в размер на 325 хил. лв. След преобразуване съгласно чл. 10 ал. 3 от ЗДСИЦ няма печалба за разпределение. Съществената част от нетния финансов резултат за 2017 г. е вследствие на промяна в справедливата стойност на притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти.

Настъпилите през 2017 г. обстоятелства, които ръководството на Дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават акции на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ, са разкрити пред инвестиционната общност по начините, предвидени в ЗППЦК и актовете по прилагането му.

## **I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**

“ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е учредено на 26.10.2005 г., и е вписано с Решение № 1 от 08.11.2005 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 по БУЛСТАТ 131550406.

Към датата на изготвяне на настоящия Доклад Дружеството не е променяло наименованието си.

„ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е със седалище, адрес на управление: гр. София, район “Средец”, ул. “Стефан Караджа” № 2, телефон: +359 (2) 980 16 11, лице за контакт: Атанас Иванов – Директор за връзки с инвеститорите.

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.

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

### **Структура на капитала**

В таблицата по-долу са представени акционерите, притежаващи пряко над 5 на сто от правата на глас в общото събрание на Дружеството. Няма акционери, притежаващи непряко 5 или повече на сто от правата на глас в общото събрание на Дружеството.

Акционери	31 декември 2017	
	Брой акции	%
ЦКБ Груп ЕАД	221 746	20.59
ПОАД ЦКБ-СИЛА	62 305	05.78
Юридически/физически лица	793 142	73.63
	<b>1 077 193</b>	<b>100.00</b>

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.

### **Вид и клас на предлаганите акции**

Към 31.12.2017 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 право на 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 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 емитирани от Дружеството акции.

### **Управление на дружеството**

“ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е с едностепенна система на управление. През изтеклата 2017 г. не са извършвани персонални промени в състава на Съвета на директорите на дружеството.

Към 31.12.2017 г. Съветът на директорите се състои от следните членове:

- Велислава Георгиева Балтова – Председател на Съвета на директорите;
  - Миролjub Панчев Иванов - Изпълнителен директор;
  - Нина Нейчева Нейчева – Член на Съвета на директорите.
- Дружеството се представлява от изпълнителния директор Миролjub Иванов.

### **Икономическа група**

“ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ не притежава участия в дъщерни дружества. През 2017г. не са настъпили промени в икономическата група на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ.

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

### **1. Основна дейност**

Предметът на дейност на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е 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 цял предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дружеството не може да извършва други търговски сделки извън посочените в предходното изречение и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦ.

Инвестиционните цели на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ са обусловени от характера на Дружеството и установената стратегия за разгръщане на дейността му съобразно приетите инвестиционна програма и устав. Приоритет на Дружеството е нарастването на стойността и пазарната цена на акциите му и увеличаване размера на дивидентите, изплащани 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 въз основа на наемни, лизингови и други договори, 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/дялове на обслужващото си дружество.

Към 31.12.2017 г. “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ не е инвестирало свободни парични средства в посочените по-горе финансови инструменти, както и не е инвестирало в акции/дялове на обслужващото дружество.

“ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ може да инвестира в следните недвижими имоти:

- жилищни имоти - до 80% от активите;
- офисни имоти - до 60% от активите;
- търговски имоти - до 30% от активите;
- индустриални имоти - до 30% от активите;
- парцели - до 70% от активите;
- земеделски земи - до 40% от активите.

При придобиване на активи от конкретен целеви пазарен сегмент „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ 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:

- дружеството не може да придобива право на собственост и други ограничени вещни права върху недвижими имоти, намиращи се извън територията на Република България;
- дружеството 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 паричните средства, получени от продажбата на притежавани недвижими имоти, 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, както и приетата от Комисията за финансов надзор, на основание чл. 9, ал. 1 от ЗКФН, практика относно ползването на кредити от дружества със специална инвестиционна цел, усвояването и погасяването им.

## **2. Важни корпоративни събития настъпили през финансовата 2017 година**

През първото тримесечие на 2017 г., съгласно нормативните изисквания, в срок пред КФН, БФБ и Обществеността беше оповестен междинния тримесечен отчет на Дружеството за IV-то тримесечие на 2016 г., както и Годишния финансов отчет на дружеството за 2016 г.

През второто тримесечие на 2017 г., в срок, пред КФН, БФБ и Обществеността беше оповестен тримесечният отчет на Дружеството към 31.03.2017 г. На 13 юни 2017 г. „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ проведе Годишно

редовно общо събрание на акционерите, на което беше разгледан одитирания годишен финансов отчет на дружеството, докладите за дейността на дружеството и на директора за връзки с инвеститорите, като и отчета на Одитния комитет.

ОСА взе решение за разпределяне на дивидент в общ размер на 183 123.33 лв., който е за сметка на печалбата от дейността на дружеството за 2016 г. КФН, БФБ, ЦД и обществеността бяха уведомени за приетото решение, както и за реда и начина на изплащане на полагащия се дивидент на акционерите.

През отчетното трето тримесечие, дружеството разкри в срок, пред КФН, БФБ и Обществеността, тримесечния си междинен финансов отчет към 30.06.2017 г.

Дружеството сключи предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, находящ се в гр. Варна с площ от 1 100 кв. м., за цена в размер на 2,500 хил. лв. без ДДС. Окончателен договор за продажба следва да бъде сключен до 30.09.2018 г. и до тогава да се прехвърли собствеността върху имота.

Дружеството сключи предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, находящ се в гр. Пловдив с площ от 10 638 кв. м., за цена в размер на 4,500 хил. лв. без ДДС. Окончателен договор за продажба следва да бъде сключен до 30.09.2018 г. и до тогава да се прехвърли собствеността върху имота.

През четвъртото тримесечие, дружеството разкри в срок, пред КФН, БФБ и Обществеността, тримесечният си междинен финансов отчет към 30.09.2017 г.

На 22.12.2017 г. бе проведено Извънредно общо събрание на акционерите, на което бяха взети решения за промени в Устава на дружеството и смяна на одитора на дружеството.

На 28.12.2017 г. дружеството изплати на акционерите си дивидента за 2016 г.

### **III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА**

В резултат от своята дейност "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ отчете следния финансов резултат:

Към 31.12.2017 г. дружеството отчита печалба от дейността в размер на 325 хил. лв.

	(в хил. лв.)							
Собствен капитал, малцинствено участие и пасиви	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
A. Собствен капитал								
I. Основен капитал	1 077	1 077	1 077	1 077	1 077	1 077	1 077	1 077
II. Резерви	24 264	24 318	24 318	24 318	24 318	24 318	24 318	24 318
III. Финансов резултат								
1. Натрупана загуба в т.ч.								
Неразпределена печалба								18 457
Непокрита загуба	(36)	(36)	(201)	(406)	(236)	(185)	(145)	(133)
Еднократен ефект от промени в счетоводната политика								
2. Текуща печалба	550	-	-	1 701	601	471	18 652	325
3. Текуща загуба	-	(165)	(205)	-	-	-	-	-
Общо за група III:	514	(201)	(406)	1 295	365	286	18 507	18 649
Общо за Раздел "А" (I+II+III)	25 855	25 194	24 989	26 690	25 760	25 681	43 902	44 044

## Разходи за основна дейност по категории дейности

През 2017 г. дружеството е извършило общо разходи за дейността в размер на 217 хил. лв., като отчита разходи за външни услуги в размер на 38 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.), разходи за възнаграждения и осигуровки на персонал в размер на 13 хил. лв., разходи за местни данъци и такси – 142 хил. лв., други оперативни разходи в размер на 24 хил. лв.

## Приходи за основна дейност по категории дейности

През 2017 г. дружеството е реализирало приходи в общ размер на 542 хил. лв., от които 532 хил. лв. от промяна на справедливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти, приходи от услуги в размер на 9 хил. лв. и други приходи в размер на 1 хил. лв.

## ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

### 1. 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.

	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Коефициент на обща ликвидност	6.32	19.3	5.5	10.56	11.47	4.95	51.68

#### Коефициент на бърза ликвидност

Коефициентът на бърза ликвидност представя отношението на краткотрайните активи минус материалните запаси към краткосрочните пасиви.

Към 31.12.2017 г. дружеството отчита съществено увеличение коефициента на бърза ликвидност спрямо неговото ниво от 2016 г.

	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Коефициент на бърза ликвидност	6.32	19.3	5.5	10.56	11.47	4.95	51.68

### **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.

	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
<b>Коефициент на абсолютна ликвидност</b>	0.001	0.003	0.001	0.027	0.002	0.002	0.321

## **2. 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 (дълг) 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 влягането на привлечените средства повече, отколкото са разходите (лихвите) 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).

**Коефициентът за финансова автономност** показва какъв процент от общата сума на пасивите е собствения капитал на дружеството. Към 31.12.2017 г. Дружеството отчита при този коефициент стойност от 99.82 %.

	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
<b>Коефициент на финансова автономност</b>	90.43	95.24	83.37	90.53	92.49	95.92	99.82



**Коефициентът на задлъжнялост** През 2017 г. коефициентът на задлъжнялост значително е намалял в сравнение с предходните години, запазвайки ниска стойност.

	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
<b>Коефициент на задлъжнялост</b>	0.11	0.05	0.20	0.10	0.08	0.04	0.002

Обобщена информация за финансовите показатели на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ за 2017 г. е представена в таблицата по-долу, като същата е съпоставена и с тази през предходните финансови периоди:

(в хил. лв.)

ПОКАЗАТЕЛИ	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Общо приходи от дейността	2 247	246	2 185	3 408	498	18 707	542
Общо разходи за дейността	2 412	451	484	2 807	27	55	217
Загуба	(165)	(205)	-	-	-	-	-
Печалба	-	-	1 701	601	471	18 652	325
Собствен капитал	25 194	24 989	26 690	25 760	25 681	43 902	44 044
Дългосрочни задължения	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочни задължения	2 665	1 250	5322	2 694	2 086	1 869	78
Дълготрайни (нетекущи) активи	11 003	2 110	2 784	-	3 833	36 512	40 091
Краткотрайни (текущи) активи	16 856	24 129	29 228	28 382	23 934	9 259	4 031
Парични средства	3	4	3	72	4	3	25
Материални запаси	-	-	-	-	-	-	-
Общо активи	27 859	26 239	32 012	28 454	27 767	45 771	44 122

От представените в горната таблицата показатели могат да бъдат направени следните изводи:

- общите приходи от дейността на дружеството за 2017 г. са в размер на 542 хил. лв.;
- през 2017 г. са отчетени разходи за дейността в размер на 217 хил. лв.;
- към 31.12.2017 г. размерът на собствения капитал е 44 044 хил. лв.;
- наблюдава се намаление на краткосрочните задължения към 31.12.2017 г. в размер на 78 хил. лв. спрямо тези към 31.12.2016 г. – 1 869 хил. лв.;
- в сравнение с 2016 г. (45 771 хил. лв.) има намаление на сумата на активите, която в края на 2017 г. е 44 122 хил. лв.

#### **IV. ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО**

Акционерите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ са изложени на следните по-важни рискове:

##### **а) Ценови риск**

Ценовият риск се изразява във възможността за понижение на цените на акциите на фондовата борса. Ценовият риск се проявява при продажбата на

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

#### **б) Ликвиден риск**

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

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

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

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

#### **г) Инфлационен риск и загуба на стойност**

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

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

#### **Специфични рискове, свързани с дейността на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ**

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

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

#### **а) Конкурентна среда**

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

#### **б) Ценови риск и инфлационен риск**

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

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

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

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

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

„ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ е сравнително ново дружество. В този смисъл е възможно Дружеството първоначално да няма достатъчно средства за развитие на своите проекти или да се финансира при висока стойност на кредитен ресурс. Разработването и изпълнението на инвестиционни проекти ще бъде в известна степен зависимо от външно финансиране. Възможностите за бърз достъп до кредитен ресурс на приемлива цена (лихвени проценти по кредитите), както и за ниски облигационни плащания по евентуално емитирани облигационни заеми пряко ще рефлектират върху възвращаемостта на направените инвестиции, съответно върху размера на годишната печалба на Дружеството и доходите на акционерите.

Рискът от липса на ликвидни средства за изпълнение на целите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ произтича и от спецификата на инвестиционния портфейл,

който Дружеството ще притежава. Инвестирането на повече от 70 на сто от ресурсите в недвижими имоти е предпоставка за относително бавно реализиране – продажба на активите. Липсата на добре развит пазар на недвижимите имоти в страната е предпоставка за съществуването на несигурност даден недвижим имот да бъде продаден бързо по най-добрите пазарни цени при ниски транзакционни разходи.

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

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

#### **г) Политически риск**

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

#### **д) Валутен риск**

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

#### **е) Други рискове**

В дейността си „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ е изложено и на всички други форсмажорни рискове, които могат да въздействат на стопанските субекти, като природни бедствия (земетресения, урагани, наводнения и др.), терористични актове и военни действия на територията на страната и/или в региона. Тези рискове са непредсказуеми, но могат да бъдат до известна степен ограничени чрез застраховане на имуществото, следене и опит за предвиждане на негативни явления в средносрочен и дългосрочен план и други.

#### **Общи (систематични) рискове**

На общи рискове са изложени всички стопански субекти в рамките на една държава и изразяват възможността за негативни промени в икономиката и бизнес климата като цяло. Промените на макроикономическо равнище рефлексират върху реалния и финансовия сектор. Компаниите, изложени на систематичните рискове,

не подлежат на превантивни мерки срещу предотвратяването им. От друга страна, постоянното наблюдение и анализиране на състоянието на икономиката и на бизнес климата в страната могат да бъдат надлежна превенция за минимизиране на последствията от този род рискове.

„ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ ще извършва дейност и ще инвестира средства в Република България, поради което от основно значение за Дружеството са икономическото състояние и перспективите за развитието на нашата икономика. Съобразяването на българското законодателство с европейските стандарти и постигането на зададените икономически критерии от Европейския съюз са гаранция за поддържане и в известна степен за подобряване на бизнес климата в страната.

#### **IV. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**Събития след датата на годишното приключване, които са известни към момента на съставяне на Доклада и важна информация, влияеща върху цената на ценните книжа на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ**

Няма важни събития, настъпили след датата на годишното приключване, които да са известни към момента на съставяне на настоящия Доклад, както и важна информация, влияеща върху цената на ценните книжа на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ.

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

През 2017 г. не са налице събития или показатели с необичаен за емитента характер. През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление на Дружеството.

През 2018 г. Съветът на директорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ предвижда постигане по-добри резултати и повишаване доверието сред инвеститорите. „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ не е публикувало прогнози за постигане на финансови резултати.

Съветът на директорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ ще търси възможности за нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Стратегията на Дружеството се базира на принципа на реализиране на приходите от отдаване под наем на придобитите имоти.

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

**Основното направление, в което Емитентът планира да извършва инвестиционни разходи и дейности през 2018г.:**

Инвестиционните цели на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ са обусловени от установената стратегия за разгръщане на дейността и приетите инвестиционна програма и устав.

През 2018 г. „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ 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. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ.**

Поради специфичния предмет на дейност „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ не се занимава с научни изследвания и разработки.

## **VII. 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 2017 г. Дружеството не е придобивало/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 2017 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са получавали възнаграждения.

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

Към 31.12.2017 г. членовете на Съвета на директорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ не притежават акции от капитала на Дружеството. Същите не са придобивали/прехвърляли акции на Дружеството през 2017 г.

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

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

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

**дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:**

<b>Име</b>	<b>Участие в управителните и надзорни органи на други дружества</b>	<b>Участие (повече от 25 на сто) в капитала на други дружества</b>	<b>Дружества, в които лицето да упражнява контрол</b>
<b>Велислава Георгиева Балтова</b>	Не участва	Не участва	Не притежава контролно участие
<b>Миролюб Панчев Иванов</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- член на Управителния съвет и представляващ на ЗАД „Армеец“ ЕИК 121076907</li> <li>- управител на „Омега Финанс“ ООД, ЕИК 831385114,</li> <li>- управител на „Прайм Лега Консулт“ ООД, ЕИК 130993620,</li> <li>- член на Съвета на директорите и представляващ на „Кепитъл Инвест“ ЕАД, ЕИК 121878333,</li> <li>- член на Съвета на директорите и представляващ на „Инвест Кепитъл Асет Мениджмънт“ ЕАД, ЕИК 200775128,</li> <li>- член на Съвета на директорите на „Българска Корабна Компания“ ЕАД, ЕИК 175389730,</li> <li>- член на Управителния съвет на „Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519</li> <li>- член на Управителния съвет на „Проучване и добив на нефт и газ“ АД, ЕИК 824033568,</li> <li>- член на Надзорния съвет на „Пенсионноосигурително Акционерно Дружество „ЦКБ – Сила“ АД, ЕИК 825240908</li> <li>- член на Съвета на директорите на „Национална стокова борса“ АД, ЕИК 115223519</li> <li>- член на Управителния съвет на „Зърнени храни България“ АД</li> <li>- член на Съвета на директорите и представляващ на „Техноимпекс“ АД, ЕИК 121483350</li> </ul>	Не участва	Не притежава контролно участие
<b>Нина Нейчева Нейчева</b>	Не участва	Не участва	Не притежава контролно участие



**7. Сключени през 2017 г. договори с членове на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.**

През 2017 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 на дружеството очаква изпълнение на заложените инвестиционни планове на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ, както и икономически растеж и бъдещо цялостно разгръщане на дейността на дружеството.

Инвестиционната стратегия се основава на принципа на получаване на доходи от експлоатацията на недвижимите имоти въз основа на наемни, лизингови и други договори, включително и посредством продажба на тези имоти, при балансирано разпределение на риска.

За осъществяване на инвестиционната си политика „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ предвижда 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 заеми. Изборът на допълнително финансиране за дружеството ще зависи, както от конюнктурата на паричния пазар, така и от конкретната необходимост на ликвидни средства.

Ръководството на дружеството предвижда набиране на персонал и обучението му.

## **VIII. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО**

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

## **IX. ИЗПОЛЗВАНИЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ**

Дружеството не е използвало специални финансови инструменти при осъществяване на финансовата си политика, включително за управление и хеджиране на риска.

## **X. 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), заложен 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 на Дружеството провежда цялостната дейност на Дружеството в съответствие с нормативната уредба, регламентираща дейността на дружествата със специална инвестиционна цел, Устава на дружеството, 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 на Дружеството 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).

Във връзка с влезлите в сила през 2009 г. изменения и допълнения на ЗППЦК, Дружеството създаде своя интернет страница [www.ccbrealestatefund.com](http://www.ccbrealestatefund.com), на която е публикувана налична финансова и корпоративна информация за “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ, 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 “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ.

Всички финансови отчети на Дружеството са изготвени съгласно МСС, а годишният одит се извършва от независимо одиторско предприятие с цел осигуряване на безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и представени тези отчети. “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ прилага вътрешни мерки, които са съобразени с разпоредбите на Закона за счетоводството, Закона за независимия финансов одит и международните практики за осигуряване на ефективност на работата на одиторите.

## **XI. 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.

**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:**

За информация вж. Раздел III от настоящия Доклад.

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

вж. Раздел II, т. 2 от настоящия Доклад.

**4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период:**

През 2017 г. „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ е изплатило дивидент на собствениците в размер на 183 хил. лв.

**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 2017 г.:**

През 2017 г. „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ не е сключвало сделки, водени извънбалансово.

**7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина:**

Към 31.12.2017 г. „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ не притежава дялови участия в други дружества.

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

Към 31.12.2017 г. „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ не е сключвало договори за заем.

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

Към 31.12.2017 г. Дружеството не е емитирало нови акции и не е увеличавало акционерния си капитал.

**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. 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 на 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. Стратегия на дружеството се базира на принципа на получаване на доходи от експлоатацията на недвижимите имоти въз основа на наемни, лизингови и други договори, включително и посредством продажба на тези имоти, при балансирано разпределение на риска.

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

През 2017 г. не е настъпила промяна в основните принципи на управление на дружеството.

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

“ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ 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.

**14. Информация за промените в управителните и надзорните органи през 2016 г.:**

Към 31.12.2017 г. няма настъпили промени в управителните органи на дружеството. “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ се управлява и представлява от Съвет на директорите, който се състои от трима члена, както следва:

- Велислава Георгиева Балтова – Председател на Съвета на директорите;
- Миролюб Панчев Иванов - Изпълнителен директор;
- Нина Нейчева Нейчева – Член на Съвета на директорите.

**15. 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.

**16. 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 31.12.2017 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.

**17. Данни за директора за връзки с инвеститорите:**

Директор за връзки с инвеститорите на "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ е Атанас Иванов, телефон за контакт: +359 (2) 980 16 11 гр. София, район "Средец", ул. "Стефан Караджа" № 2, e-mail: ivanov@ccbam.bg

**XII. ЦЕНА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

"ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ е вписано като публично дружество в Регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа, съгласно чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН. Акциите на "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ са регистрирани за търговия на „Българска фондова борса – София“ АД на 31 януари 2007 г.

Борсовият код на дружеството е 5СК.

За последните 12 месеца цената на акциите на "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ варира между 43.66 лв. и 47.50 лв. за брой.

**XIII. 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:**

Към 31.12.2017 г. капиталът на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ е в размер на 1 077 193 лв., разпределен в 1 077 193 броя акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка една. Всички акции са от един клас - обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми и всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

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

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

**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:**

Акциите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ са свободно прехвърляеми. Прехвърлянето се извършва без ограничения, при спазване на разпоредбите на действащото българско законодателство. Не съществуват ограничения за придобиване и притежаване на акции от капитала на дружеството, нито е необходимо получаване на одобрение от „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ или друг акционер.

**4. 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**

Акционери, притежаващи 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ са, както следва:

Акционери	31.12.2016 г.		31.12.2017 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
ЦКБ Груп ЕАД	248 208	23.04	221 746	20.59
ПОАД ЦКБ СИЛА	52 735	4.90	62 305	05.78
Други ЮЛ и ФЛ	776 250	72.06	793 142	73.63
<b>Общо:</b>	<b>1 077 193</b>	<b>100.00</b>	<b>1 077 193</b>	<b>100.00</b>

**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 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.

**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 на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ. 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 на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

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

„ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ е с едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директори, чиито членове се избират от Общото събрание на акционерите за срок от 5 (пет) години, като членовете на първия Съвет на директори се избира за срок не по-дълъг от 3 (три) години. Членовете на Съвета на директори могат да бъдат преизбрани без ограничения. След изтичане на мандата на членовете на Съвета на директори, 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 директори 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 „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ, в срок до 5 (пет) години от датата на вписване на изменението в Устава в Търговския регистър, Съветът на директори може да увеличава капитала на Дружеството до номинален размер от 10 000 000 (десет милиона) лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.

В решението за увеличаване на капитала Съветът на директори 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.



**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:**

„ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ няма 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 „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ и членовете на Съвета на директорите и служители на дружеството за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

**XIV. Допълнителна информация - по чл. 41, ал. 2 т. 4-6, във връзка с ал. 3 от Наредба № 2 на КФН от 17.09.2003г. и във връзка с чл. 100о<sup>1</sup>, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК и чл. 25, ал. 1 от ЗДСИЦ.**

*а) относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизирани активи;*

За периода дружеството няма отдадени за ползване срещу заплащане активи.

*б) информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизирани активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет;*

Няма

*в) извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти;*

Няма

*г) 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;*

За периода не съществуват обстоятелства в горния смисъл.

**XV. Допълнителна информация относно фактите и обстоятелствата по чл. 7 от Регламент (ЕС) 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014г. за към 31.12.2017 г.**

(Предоставена информация съгласно изискванията на чл. 33, ал. 1 т.5 от Наредба № 2 от 17. 09. 2003 год. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация )

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 2017 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.**

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.**

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.**

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 2017 г. дружеството не разполага и няма предоставена такава информация.**



## **XVI. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**

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 закони 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)**

ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД - АДСИЦ спазва изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и не прилага допълнителни практики на корпоративно управление, в допълнение към него.

Управлението на ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД - АДСИЦ 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 ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД - АДСИЦ 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 ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД - АДСИЦ са запознати с установените нормите на етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях.

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

Дружеството спазва Националния кодекс за корпоративно управление по отношение на всички приложими за дейността му негови изисквания.

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

**Вътрешен контрол и управление на риска**

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

**Анализ на риска**

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

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

**Вътрешен контрол**

Всяка година Дружеството преглежда и потвърждава степента на съответствие с политиките на 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.

Предвидени са предели на правомощията, за да се гарантира, че са получени подходящите одобрения, ако Съвета на директорите не е длъжен да се увери в разпределението на задачите. Финансовите политики, контроли и процедури на Дружеството са въведени и се преразглеждат и актуализират редовно.

Етичният кодекс, определящ необходимите нива на етика и поведение, се комуникира със служителите и при промени в него се правят обучения за тях.

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.

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

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

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

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

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

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

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

През 2017 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 2017г. акционерите на ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД - АДСИЦ, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	31 декември 2017 г.			31 декември 2016 г.		
	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
ЦКБ ГРУП - ЕАД	221 746	20.59	пряко	248 208	23.04	пряко
ПОАД ЦКБ Сила	62 305	5.78	пряко			

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

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

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

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

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

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството и ограничения върху правата на глас.

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

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

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

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

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

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

**4.5. Член 10, параграф 1, буква "и"**

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

Съветът на директорите на Дружеството:

- организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;

- контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на обслужващото дружество, съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;
- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- и др.

Решенията за емисия и обратно изкупуване на акции са в компетенциите на Общото събрание на акционерите.

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

### **Съвет на директорите**

ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД - АДСИЦ 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 ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД - АДСИД е приложило един от основните принципи за добро

корпоративно управление, а именно разграничаване на мениджмънта на компанията от мажоритарните акционери. Осъществява се активно взаимодействие между изпълнителния директор и останалите членове на Съвета на директорите, което допринася за формирането на ясна и балансирана представа за Дружеството и неговото корпоративно управление. По този начин ще се създадат предпоставки за реализирането на един от важните принципи на доброто корпоративно управление – осъществяване на ефективно стратегическо управление на Дружеството, което е неразривно свързано и обусловено от структурата и състава на Съвета на директорите.

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

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

През 2017 г. членовете на Съвета на директорите на ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД - АДСИЦ не са получавали възнаграждения както и допълнителни стимули, обвързани с отчетените финансови резултати от дейността на Дружеството.

През 2017 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 2017 г. не са сключвани сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите и/или свързани с тях лица.

#### **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;

### **Общо събрание на акционерите**

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

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

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

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

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

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

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

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

Съветът на директорите "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ счита, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена от дружеството и която би била важна за акционерите и инвеститорите при вземането на обосновано инвеститорско решение.

МИРОЛЮБ ИВАНОВ  
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР



Дата: 19 март 2018 г.