



ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД – АДСИЦ

МАТЕРИАЛИ ЗА РЕДОВНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

12 ЮНИ 2024 г. от 14.00 часа

ДНЕВЕН РЕД:

1. Приемане на доклада на Съвета на директорите за дейността и управлението на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ за 2023 г.

Проект за решение – ОСА приема доклада на Съвета на директорите за дейността и управлението на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ за 2023 г.

2. Приемане на доклада на регистрирания одитор/специализираното одиторско предприятие за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2023 г.

Проект за решение - ОСА приема доклада на регистрирания одитор/специализираното одиторско предприятие за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2023 г.;

3. Одобряване и приемане на проверения и заверен годишен финансов отчет на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ за 2023 г.

Проект за решение – ОСА одобрява и приема проверения и заверен годишен финансов отчет на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ за 2023 г.;

4. Приемане на Отчет на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2023 г.

Проект за решение – ОСА приема отчета на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2023 г.;

5. Приемане на отчета на одитния комитет за дейността му през 2023 г.

Проект за решение – ОСА приема отчета на одитния комитет за дейността му през 2023 г.;

6. Приемане на решение за разпределение на финансовия резултат за 2023 г.

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

Печалбата на дружеството за 2023 г. е в размер на 208 521,18 лв.

След извършена корекция на основание чл. 29, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), дружеството не отчита задължение за разпределяне на дивидент.

Във връзка с изложеното и на основание чл. 29, ал. 1 от ЗДСИЦДС, Съветът на директорите предлага да не бъде разпределян дивидент за 2023 г.

7. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността им през 2023 г.

Проект за решение – ОСА освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността им през 2023 г.,

8. Избор на регистриран одитор на дружеството за 2024 г.

Проект за решение – ОСА избира предложеното от Съвета на директорите по препоръка на Одитния комитет одиторско дружество „Филипов Одитинг” ООД, ЕИК 201586174 вписано публичния регистър на одиторските дружества под регистрационен № 168 за регистриран одитор на дружеството за 2024 г., което да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ за 2024 г.

9. Приемане и одобряване на Доклада на Съвета на директорите за прилагане

на Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ за 2023 г.;

Проект за решение – ОСА приема и одобрява Доклада на Съвета на директорите за прилагане на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ за 2023 г.

10. Приемане на решение за преизбиране на членовете на Съвета на директорите за нов мандат от 5 години, считано от заседанието на Общото събрание на акционерите на което е взето решението за преизбирането им.

Проект за решение – ОСА преизбира членовете на Съвета на директорите Магдалена Бисерова Илкова, Миролуб Панчев Иванов и Нина Нейчева Нейчева за нов мандат от 5 години, считано от заседанието на Общото събрание на акционерите на което е взето решението за преизбирането им.

11. Определяне размера на постоянните брутни месечни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството.

Проект за решение – ОСА реши да запази досегашният размер на постоянните брутни месечни възнаграждения на Съвета на директорите на дружеството.

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

**ПРЕДЛОЖЕНИЯ
ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ
ЗА ОБСЪЖДАНЕ И ПРИЕМАНЕ НА РЕШЕНИЯ ПО ТОЧКИТЕ ОТ
ДНЕВНИЯ РЕД НА РЕДОВНОТО ГОДИШНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА
АКЦИОНЕРИТЕ НА 12.06.2024 ГОДИНА от 14:00 ЧАСА**

1. По първа точка от дневния ред на Общото събрание:

Съветът на директорите предлага на Общото събрание на акционерите да приеме доклада на Съвета на директорите за дейността и управлението на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ за 2023 г.;

2. По втора точка от дневния ред на Общото събрание:

Съветът на директорите предлага на Общото събрание на акционерите да приеме Доклада на регистрирания одитор/специализираното одиторско предприятие за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2023 г.;

3. По трета точка от дневния ред на Общото събрание:

Съветът на директорите предлага на Общото събрание на акционерите да одобри и приеме проверки и заверен Годишен финансов отчет на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ за 2023 г.;

4. По четвърта точка от дневния ред на Общото събрание:

Съветът на директорите предлага на Общото събрание на акционерите да приеме отчета на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2023 г.

5. По пета точка от дневния ред на Общото събрание:

Съветът на директорите предлага на Общото събрание на акционерите да приеме отчета на одитния комитет за дейността му през 2023 г.;

6. По шеста точка от дневния ред на Общото събрание:

Съветът на директорите предлага на Общото събрание на акционерите да вземе следното решение:

Печалбата на дружеството за 2023 г. е в размер на 208 521,18 лв.

След извършена корекция на основание чл. 29, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), дружеството не отчита задължение за разпределяне на дивидент.

Във връзка с изложеното и на основание чл. 29, ал. 1 от ЗДСИЦДС, Съветът на директорите предлага да не бъде разпределян дивидент за 2023 г.

7. По седма точка от дневния ред на Общото събрание:

Съветът на директорите предлага на Общото събрание на акционерите да приеме решение за освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността им през 2023 г.

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

Съветът на директорите предлага на Общото събрание на акционерите по препоръка на Одитния комитет да приеме решение за избиране на одиторско дружество „Филипов Одитинг“ ООД, ЕИК 201586174 вписано публичния регистър на одиторските дружества под регистрационен № 168 за регистриран одитор на дружеството за 2024 г., което да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ за 2024 г.

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

Съветът на директорите предлага на Общото събрание на акционерите да приеме и одобри Доклада на Съвета на директорите за прилагане на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ за 2023 г.

10. По десета точка от дневния ред на Общото събрание:

Съветът на директорите предлага на Общото събрание на акционерите да преизбере членовете на Съвета на директорите Магдалена Бисерова Илкова, Миrolюб Панчев Иванов и Нина Нейчева Нейчева за нов мандат от 5 години, считано от заседанието на Общото събрание на акционерите на което е взето решението за преизбирането им.

11. По единадесета точка от дневния ред на Общото събрание:

Съветът на директорите предлага на Общото събрание на акционерите да запази досегашният размер от 300 лева постоянното брутно месечно възнаграждения на Съвета на директорите на дружеството.



ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД – АДСИЦ

О Т Ч Е Т

за дейността на Директора за връзки с инвеститорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ за 2023 г.

Настоящият отчет за дейността на Директора за връзки с инвеститорите “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ за 2023 г. е изготвен в съответствие с изискванията на Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и се представя на акционерите на Редовното годишно общо събрание на акционерите.

Отчетът отразява конкретните дейности на Директора за връзки с инвеститорите през 2023 г. и представя постигнатите резултати в координацията и взаимоотношенията между мениджмънт на дружеството с акционерите, потенциалните инвеститори, както и за разкриването на информация към Комисия за финансов надзор (КФН), регулирания пазар на ценни книжа, финансовите анализатори и инвестиционната общност като цяло.

Основните цели в дейността ми като Директор за връзки с инвеститорите през отчетния период бяха насочени към изпълнение на задълженията и отговорностите, произтичащи от съответните разпоредби на ЗППЦК и Устава на дружеството, а именно:

- осъществяване на ефективна комуникация между корпоративното ръководство на дружеството и потенциалните инвеститори, КФН, Българска фондовата борса АД (БФБ - АД) и Централен депозитар АД (ЦД - АД);
- своевременно представяне на пълна и достоверна информация относно текущото финансово и икономическо състояние на дружеството, както и всяка друга съществена за инвеститорите информация, включително на финансовите отчети;
- подпомагане на корпоративното ръководство на дружеството с изготвяне и представяне на мотивирани становища по въпроси, свързани с корпоративното управление и публичния статут на дружеството, с изготвянето на корпоративни документи, както и по отношение организацията и провеждането на заседания на общото събрание на акционерите;
- водене и съхраняване на дневник на заседанията на Съвета на директорите и пълни протоколи от тях.

През 2023 г. ЦКБ Риъл Истейт Фонд – АДСИЦ проведе две Общи събрания на акционерите:

На извънредно Общо събрание на акционерите от 31.05.2023 г. бе взето решение Банката депозитар Уникредит Булбанк АД да бъде заменена с нова Банка депозитар - Тексим Банк АД.

На проведеното на 27.06.2023 г. редовно Общо събрание на акционерите беше приет Годишния финансов отчет на дружеството и доклада за дейността за 2022 г, беше подновен мандата и определени възнагражденията на членовете на Одитния комитет на дружеството.

За проведените Общи събрания на акционерите са изпълнени задълженията на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ относно реда за свикването и провеждането им съгласно ЗППЦК и поднормативните му актове:

- Поканите за свикване на общите събрания са обявени в Търговския регистър и обществеността в указаните от закона срокове.

- Всички писмени материали са представени в законоустановения срок съответно в КФН, БФБ АД и обществеността и са били на разположение на акционерите за запознаване.

- След провеждане на всяко общо събрание на акционерите бяха предприети следните действия:

- Беше изпратено уведомление от „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ до КФН, БФБ - АД и обществеността с което са предоставени протоколите от проведените общи събрания на акционерите на дружеството;

През 2023 г. осъществявах комуникацията между инвеститорите и ръководство на дружеството. Изпълнявах своите задължения, съгласно изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му, Устава на дружеството и други вътрешни актове на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ. Осъществявах дейността си като се водих от принципа за равноправно третиране на акционерите, защита на техните права и интереси.

През 2023 г. съм разкривал в законоустановените срокове както периодична, така и инцидентна информация пред КФН, пред регулирания пазар, където акциите на дружеството се търгуват, както и пред обществеността. По този начин информацията своевременно е достигала до настоящите и бъдещи инвеститори на дружеството, финансовите анализатори и финансовите журналисти.

Разкриване на периодична и инцидентна информация, в съответствие със законовите изисквания в тридесетдневен срок от изтичане на съответното тримесечие, представях на КФН, БФБ - АД и обществеността междинните финансови отчети на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ.

Разкриването на периодична и инцидентна информация към КФН е осъществявано посредством Единната информационна система (ЕИС), а към регулирания пазар на ценни книжа (БФБ-АД), чрез електронната система EXTR1. Същата информация е разкривана пред обществеността посредством електронната медия infostock.bg. Незабавно след оповестяване на съответната информация до институциите на капиталовия пазар и обществеността, същата е била публикувана и на електронната страница на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ - www.ccbrealestatefund.com. Не съм допускал закъснения относно предоставянето на периодичната и инцидентна информация за дружеството през отчетната 2023 г.

С оглед осигуряване на бърза, точна и достоверна информация, като Директор за връзки с инвеститорите поддържам актуални данни и документи за дружеството: протоколи от заседания на Съвета на директорите, финансови отчети, регистрационни документи, доклади за дейността. Изготвих и надлежно съхранявах всички регистри, които следва да бъдат водени от Директора за връзки с инвеститорите, съгласно изискванията на ЗППЦК.

Перспективи за дейността през 2024г.

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

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

АТАНАС ИВАНОВ
ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ



ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД – АДСИЦ

ДО ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД - АДСИЦ

ДОКЛАД

за дейността на Одитния комитет на ЦКБ Риъл Истейт Фонд – АДСИЦ през 2023 г.

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

Одитният комитет на ЦКБ Риъл Истейт Фонд - АДСИЦ е избран с решение на Общото събрание на акционерите на дружеството, проведено на 27.06.2023 г. с мандат от три години и е в състав:

- Виолета Николова Димитрова – председател;
- Емилия Димитрова Шатерова - член
- Ценка Петкова Стоянова - член

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

На редовно общо събрание на акционерите на дружеството проведено на 27.06.2023 г. по препоръка на действащия към тази дата одитен комитет на ЦКБ Риъл Истейт Фонд - АДСИЦ, е предложено на акционерите да бъде преизбран регистриран одитор—одиторско дружество „Филипов Одитинг“ ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Витоша“ № 188, ет. 3, ап. 6; Главен офис: гр. София, ул. „Уилям Гладстон“ № 5, ет. 2 и 3, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписвания под ЕИК 201586174 и в публичния регистър на одиторските дружества, съгласно ЗНФО, под регистрационен № 168, представлявано от управителя Велин Кънчев Филипов, което да извърши независим финансов одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2023 г.

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

Одитния комитет е запознат с договора за възлагане на одита и доклада за извършения одит за 2023 г. Регистрирания одитор е представил на Одитния комитет допълнителен доклад към одиторския доклад за извършения одит.

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

Дружеството изготвя тримесечни и годишен финансови отчети, които представя в Комисия за финансов надзор, Българска Фондова Борса АД и разкрива на обществеността, чрез информационната система infostock.bg, както и на своя уеб сайт www.ccbrealestatefund.com в законоустановения срок.

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

- През 2023 г. ръководството на Дружеството е прилагало последователна адекватна счетоводна политика и непосредствено е контролирало процесите на финансов отчитане

в съответствие с действащите Международни счетоводни стандарти (МСС) и Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)

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

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

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

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

През 2023 г. бяха проведени планираните заседания на Одитния комитет.

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

В изпълнение на законовите изисквания и след проведени обсъждания, Одитният комитет предлага на Общото събрание на акционерите на ЦКБ Риъл Истейт Фонд - АДСИЦ да бъде преизбрано одиторско дружество „Филипов Одитинг“ ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Витоша“ № 188, ет. 3, ап. 6; Главен офис: гр. София, ул. „Уилям Гладстон“ № 5, ет. 2 и 3, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписвания под ЕИК 201586174 и в публичния регистър на одиторските дружества, съгласно ЗНФО, под регистрационен № 168, което да извърши проверката и заверката на годишния финансов отчет на дружеството за 2024 г.

ВИОЛЕТА ДИМИТРОВА
ПРЕДСЕДАТЕЛ ОК

ЕМИЛИЯ ШАТЕРОВА
ЧЛЕН ОК

ЦЕНКА СТОЯНОВА
ЧЛЕН ОК

СПРАВКА по чл. 31, ал. 3 от ЗДСИЦД

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

Нормативно изискване	Финансов резултат на ЦКБ РИТЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД АДСИЦ за периода: 01.01.2023 - 31.12.2023 г.	Стойност в лева
	счетоводна печалба	208 521.18 лв.
	счетоводна загуба	
чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦД	Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;	
	увеличение	
	намаление	-851 460.00 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦД	Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦД	Увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) продажната цена на недвижимия имот	
	увеличение	
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 4 от ЗДСИЦД	Увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 5 от ЗДСИЦД	Увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:	
	а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 6 от ЗДСИЦД	Намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦД и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦД, невяключени в отчета за всеобхватния доход;	
чл. 29, ал. 3, т. 7 от ЗДСИЦД	Намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦД и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦД;	
	Сума за разпределяне на дивидент;	-642 938.82 лв.
	Годишен дивидент - не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.	-578 644.94 лв.
	Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	45 168 006.64 лв.
	Капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав съгласно чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	25 396 070.13 лв.
чл. 247а, ал. 3 от ТЗ	Коригиран размер на годишния дивидент, в съответствие с чл. 247а, ал. 3 от Търговския закон: Плащанията на дивидент се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и другите фондове на дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокрытите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.	

Забележки:

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

Дата на съставяне: 29.03.2024 г.

Съставител: Сателит Х АД

Представяващ/и: Миролуб Иванов