МАТЕРИАЛИ

ПО ДНЕВНИЯ РЕД НА РЕДОВНОТО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

НА "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ,

НАСРОЧЕНО НА 7 ЮНИ 2023 Г.

по т. 1 от дневния ред: Годишен финансов отчет за дейността на дружеството със специална инвестиционна цел за 2022 г., съдържащ годишен финансов отчет, доклад на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет, годишен доклад за дейността и управлението и доклад за прилагане на политиката за възнагражденията;

1. Предложение на Съвета на директорите на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ за решение **по т. 1 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 7 ЮНИ 2023 г.:

„ОС приема Годишния финансов отчет за дейността на дружеството със специална инвестиционна цел за 2022 г., съдържащ годишен финансов отчет, доклад на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет, годишен доклад за дейността и управлението и доклад за прилагане на политиката за възнагражденията."

2. Приложение: Годишен финансов отчет за дейността на дружеството със специална инвестиционна цел за 2022 г.

по т. 2 от дневния ред: Доклад за дейността на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2022 г.

1. Предложение на Съвета на директорите на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ за решение **по т. 2 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 7 ЮНИ 2023 г.:

„ОС приема доклада за дейността на Одитния комитет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2022 г."

2. Доклад за дейността на Одитния комитет на дружеството за 2022 г.

ДОКЛАД

ЗА ДЕЙНОСТТА НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ ЗА 2022 ГОД.

1. Одитният комитет на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ е създаден на онование чл. 40е, ал. 1 от Закона за независимия финансов одит (отм.) на извънредно Общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 05 Февруари 2009 г.

2. Членовете на настоящия Одитен комитет на дружеството през 2022 г. са: Атанас Кирилов Трайчев – Председател на одитния комитет; Мария Славянова Накова – Член на одитния комитет; Ирена Йорданова Даскалова - Член на одитния комитет;

3. Общото събрание на акционерите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ е определило 3 годишен мандат на настоящия Одитен комитет.

4. Одитният комитет на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ извършва своята дейност на основание чл. 107 и сл. от Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приет на 29 Ноември 2016 г.

5. Съгласно разпоредбите на ЗНФО основните задачи и функции на Одитния комитет са:

- информира органите на управление на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ за резултатите от задължителния одит и пояснява по какъв начин задължителният одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, както и ролята на одитния комитет в този процес;
- 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 ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ;
- наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори 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 провеждане на процедура за подбор; когато предприятието разполага с комисия за провеждане на процедура за подбор, одитният комитет наблюдава нейната работа, като въз основа на резултатите от нея предлага на Общото събрание на акционерите възлагане на одиторския ангажимент в съответствие с изискванията на чл. 16 от Регламент (ЕС) № 537/2014;

- уведомява чрез своя председател Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори, както и органите на управление на предприятието за всяко дадено одобрение по чл. 64, ал. 3 и чл. 66, ал. 3 от ЗНФО в 7-дневен срок от датата на решението;
- отчита дейността си пред органа по назначаване;
- изготвя и чрез своя председател предоставя на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в срок до 31 май годишен доклад за дейността си; докладът се изготвя по форма и със съдържание съгласно приета от Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори наредба.

6. При изпълнение на своята дейност след направените справки и анализи, Одитният комитет констатира, че през 2022 г. не са допуснати нарушения, които да повлияят на вярното и точно представяне на дейността и финансовите резултати на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ.

7. През 2022 год. регистрирания одитор на предприятието не е предоставял допълнителни услуги на одитираното предприятие.

8. Одитният комитет на дружеството препоръчва на Съвета на директорите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ да предложи на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 7 ЮНИ 2023 г., да избере "Ърнст и Янг Одит" ООД, ЕИК: 130972874, гр. София 1124, район Средец, Полиграфия Офис Център, бул. „Цариградско шосе” № 47А, ет. 4, да провери и завери финансовия отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2023 г.”

9. Одитният комитет на дружеството е входирал в Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО) Годишен доклад за дейността на одитен комитет на ПОИ за 2022 година, вх. № 03-07-746/20.04.2023 г. по описа на КПНРО;

10. Настоящият доклад е изготвен въз основа на чл. 108, ал. 1, т. 8 от ЗНФО.

по т. 3 от дневния ред: Отчет на Директора за връзка с инвеститорите.

1. Предложение на Съвета на директорите на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ за решение **по т. 3 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 7 ЮНИ 2023 г.:

„ОС приема отчета на Директора за връзка с инвеститорите."

2. Отчет на Директора за връзка с инвеститорите.

ОТЧЕТ

на Александър Георгиев - Директор за връзки с инвеститорите на

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ през 2022 г.

пред редовното годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството, насрочено за 7 ЮНИ 2023 година

Уважаеми акционери, членове на Съвета на директорите и гости на Общото събрание на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ,

Длъжността "Директор за връзка с инвеститорите" в публичните дружества е въведена като част от законодателните решения, насочени към по-пълно и своевременно разкриване на информация от публичните дружества пред техните акционери, пред бъдещите инвеститори и пред компетентните органи, както и към защита правата както на мажоритарните, така и на миноритарните акционери.

ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ е публично дружество, вписано в търговския регистър през месец декември 2004 г., а през месец март 2005 г., получава от Комисията за финансов надзор лиценз за осъществяване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

През изминалата 2022 година по-важните събития, свързани с дейността на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ, са описани подробно в Годишния финансов отчет за дейността на дружеството със специална инвестиционна цел за 2022 г., съдържащ годишен доклад за дейността и управлението.".

С оглед на събитията, свързани с дейността на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ през изминалата 2022 година, работата ми като Директор за връзки с инвеститорите беше насочена в следните четири основни направления:

I. Първото направление от моята работа като Директор за връзки с инвеститорите във ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ е свързано с изпращане в законоустановените срокове на материалите за свикано Общо събрание до всички акционери, поискали да се запознаят с тях.

Всяка покана за свикване на Общо събрание на акционерите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ, заедно с материалите, свързани с дневния ред, беше изпращана в законоустановения срок до Заместник-

председателя, ръководещ Управление "Надзор на инвестиционната дейност", до "Българска Фондова Борса" АД и обществеността.

Поканите за свикване на Общо събрание на акционерите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ бяха обявявани в срок в Търговския регистър.

Материалите по дневния ред на всяко едно заседание на Общото събрание на акционерите бяха на разположение на акционерите на адреса на управление на Дружеството от датата на обявяване на поканата в Търговския регистър и на Интернет страницата на дружеството. Допълнително, в случаите, когато това беше изрично поискано от отделни акционери на Дружеството, им бяха изпращани за запознаване тези материали.

II. Второто направление в работата ми е свързано със задълженията ми по воденето и съхраняването на документацията относно процеса на приемане на решения в ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ.

Органите на Дружеството, които приемат решения във връзка с дейността му, са Общото събрание на акционерите и Съветът на директорите.

Съветът на директорите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ свикваше заседания винаги когато това се налагаше с оглед нормалното функциониране на Дружеството.

За всяко заседание на Общото събрание на акционерите и на Съвета на директорите се води подробен протокол за дневния ред, за направените предложения, за дискусиите, за проведените гласувания и за приетите решения. Оригинал от всеки един от тези протоколи се съхранява при документацията на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ. Протоколите от всички заседания на Общото събрание, както и някои от протоколите от заседания на Съвета на директорите (в случаите, когато това изрично е посочено в закона), се изпращат в срок на Заместник-председателя, ръководещ Управление "Надзор на инвестиционната дейност" към Комисията за финансов надзор и на "Българска Фондова Борса" АД (както и на други органи/лица, когато това е предвидено в закона). Всеки акционер има право да се запознае със съдържанието на протокола от проведено заседание на Общото събрание, като има право и да получи копие от него от Заместник-председателя, ръководещ Управление "Надзор на инвестиционната дейност" към Комисията за финансов надзор).

Присъствието на Директора за връзки с инвеститорите на тези заседания е една допълнителна гаранция, че решенията на Общото събрание на акционерите, респективно на Съвета на директорите се обсъждат и приемат в съответствие с изискванията на действащото българско законодателство и Устава на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ, в интерес на всички акционери на Дружеството и при условията на прозрачност.

III. Третото направление на работата ми като Директор за връзки с инвеститорите в Дружеството е свързано със задълженията за разкриване на информация от ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ пред Комисията за финансов надзор, "Българска Фондова Борса" АД, "Централен депозитар" АД и други лица/органи.

Известно Ви е, че публичните дружества са обект на много стриктен надзор от страна на Комисията за финансов надзор и по-точно от Управление "Надзор на инвестиционната дейност". В още по-голяма степен обаче това важи за дружествата със специална инвестиционна цел - едновременно със задълженията за разкриване на информация, ние имаме и задължението в изрично предвидени в закона случаи да отправяме искания за предварително одобрение за редица действия, които се отнасят до дружествата от нашия вид. Така например, публичните дружества са длъжни само да уведомяват Комисията за финансов надзор за промените в своя устав. За разлика от тях, ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ, в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел, е длъжно да представи за одобрение от Комисията за финансов надзор приетите от Общото събрание на акционерите промени в своя Устав, като тези промени могат да бъдат представени за вписване в Търговския регистър при Агенция по вписванията по партидата на Дружеството само и единствено след получаването на това одобрение.

Полагали сме всички необходими усилия с цел предаване в срок на Зам.-председателя, ръководещ Управление "Надзор на инвестиционната дейност" към КФН на всички финансови отчети (тримесечни и годишни) и на другите уведомления, свързани с дейността на Дружеството (като например придобиване или продажба на недвижими имоти, извършване на строежи и др.), като те са били изготвени със съдържание, отговарящо на изискванията на приложимото законодателство. Информацията, разкривана на Комисията за финансов надзор, е изпращана в същите срокове и обем и на "Българска Фондова Борса" АД и обществеността, а в случаите, предвидени в закона - и на други органи/лица.

За периода от лицензиране на Дружеството до настоящия момент, Комисията за финансов надзор не е налагала принудителни административни мерки на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ поради неизпълнение на негови задължения за разкриване на информация или неизпълнение на други задължения, предвидени в действащото българско законодателство.

IV. Четвъртото направление от моята работа е свързано с поддържането на ефективна връзка и контакти между членовете на Съвета на директорите и акционерите на ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ и другите лица, проявили интерес да инвестират в ценни книжа, издадени от Дружеството.

Във връзка с това направление, през отчетната 2022 година положихме необходимите усилия да Ви предоставяме своевременно информация относно

хода на дейността на Дружеството, текущото му финансово и икономическо състояние и други обстоятелства, които са от съществено значение за настоящите и бъдещи инвеститори във ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ:

- Уведомявахме в срок нашите акционери за свикването на Общо събрание на акционерите чрез обявяване на покана в Търговския регистър, като материалите по дневния ред на всяко едно заседание бяха на тяхно разположение на адреса на управление и на Интернет страницата на Дружеството от датата на обявяване на поканата; в случаите, когато това беше изрично поискано от отделни акционери, тези материали им бяха изпращани за запознаване;
- Едновременно с представяне на годишния и тримесечните финансови отчети на Дружеството на Заместник-председателя, ръководещ Управление "Надзор на инвестиционната дейност" към Комисията за финансов надзор и на "Българска Фондова Борса" АД, посочените отчети бяха представяни и на обществеността;
- През изминалата 2022 година, Директорът за връзка с инвеститорите и всички членове на Съвета на директорите бяхме на разположение на акционерите и всички други бъдещи инвеститори в ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ АДСИЦ, като отговаряхме на поставените ни въпроси във връзка с дейността на Дружеството.

по т. 4 от дневния ред: Освобождаване от отговорност на членовете на СД за дейността им през 2022 г.

Предложение на Съвета на директорите на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ за решение **по т. 4 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 7 ЮНИ 2023 г.:

„ОС освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2022 г.”

по т. 5 от дневния ред: Вземане на решение за разпределение на финансов резултат.

Предложение на Съвета на директорите на “ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АДСИЦ за решение **по т. 5 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 7 ЮНИ 2023 г.:

„ОС взема решение да бъде разпределен като дивидент за акционерите 90 % от преобразувания финансов резултат за 2022 г., определен съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС, в размер на 3 914 613.96 лв., или 0.1130022 лв. брутен дивидент на акция. ОС овластява Съвета на директорите на дружеството със специална инвестиционна цел да предприеме всички необходими правни и фактически действия относно изплащането на дивидента на акционерите в съответствие с нормативните изисквания, включително начален и краен срок за изплащане на дивидента."

по т. 6 от дневния ред: Избор на регистриран одитор за финансовата 2023 г.

Предложение на Съвета на директорите на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ за решение **по т. 6 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 7 ЮНИ 2023 г.:

„ОС избира "Ърнст и Янг Одит" ООД, ЕИК: 130972874, гр. София 1124, район Средец, Полиграфия Офис Център, бул. „Цариградско шосе" № 47А, ет. 4, да провери и завери финансовия отчет на дружеството със специална инвестиционна цел за 2023 г."

по т. 7 от дневния ред: Промяна на седалището и адреса на управление на дружеството със специална инвестиционна цел.

Предложение на Съвета на директорите на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ за решение **по т. 7 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 7 ЮНИ 2023 г.:

„ОС променя седалището и адреса на управление на дружеството със специална инвестиционна цел на: гр. София, р-н Младост, бул. Цариградско шосе № 111Р, ет. 16."

по т. 8 от дневния ред: Промени в Устава на дружеството със специална инвестиционна цел.

1. Предложение на Съвета на директорите на "ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ" АДСИЦ за решение **по т. 8 от дневния ред** на редовното Общо събрание на акционерите, насрочено на 7 ЮНИ 2023 г.:

„ОС приема следните промени в Устава на дружеството със специална инвестиционна цел:

<u>Чл. 3, ал. 1 от Устава придобива следната редакция:</u>

Чл. 3. (1) Седалището на Дружеството е: Република България, гр. София, район "Младост".

<u>Чл. 3, ал. 2 от Устава придобива следната редакция:</u>

Чл. 3. (2) Адресът на управление на Дружеството е: бул. Цариградско шосе № 111Р, ет. 16. ”

2. Приложение: Решение № 475-ДСИЦ/18.04.2023 г.;