

**ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ
НА „Фонд Имоти“ АДСИЦ
ЗА 2020 Г.**

Долуподписаният, **Веселин Димитров Генчев**, ЕГН 6912091103, лична карта № 646177270, издадена на 28.10.2015 г. от МВР – София, с постоянен адрес: град София, ул. „Кюстендил“ № 23, вх. А, ет. 6, ап. № 5, в качеството си на изпълнителен директор на **„Фонд Имоти“ АДСИЦ, гр. София**

ДЕКЛАРИРАМ:

- 1. „Фонд Имоти“ АДСИЦ** приема, спазва по целесъобразност и прилага в неговата цялост Кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя на КФН № 461-ККУ от 30.06.2016 г.
- 2. „Фонд Имоти“ АДСИЦ** не спазва по целесъобразност друг кодекс за корпоративно управление.
- 3. Фонд Имоти АДСИЦ** не прилага допълнителни практики на корпоративно управление, различни от съдържащите се Кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя на КФН № 461-ККУ от 30.06.2016 г.
- 4. „Фонд Имоти“ АДСИЦ** спазва по целесъобразност всички части на Кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя на КФН № 461-ККУ от 30.06.2016 г.
- 5. „Фонд Имоти“ АДСИЦ** прилага следните системи за вътрешен контрол и управление на риска на Дружеството във връзка с процеса на финансово отчитане:

ОДИТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

През изминалата година, в съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит, (ЗНФО) в Дружеството продължи да функционира обособеният Одитен комитет, съответстващ на въведение със ЗНФО нормативни изисквания относно състава и функциите на одитните комитети в предприятията от обществен интерес, каквото е Фонд Имоти АДСИЦ. Той бе формиран при спазване на изискванията на ЗНФО, като на проведеното Годишно ОСА от 29.05.2017г. акционерите избраха одитен комитет в състав от три независими и външни за дружеството лица, притежаващи необходимата квалификация и опит, както следва: Цветелина Серьожева Дойчинова, Елизабет Методиева Борисова и Десислава Петева Петкова. На същото събрание, във връзка с изискването на чл. 107, ал. 7 и чл. 108 от Закона за независимия финансов одит, Общото събрание одобри статута на одитния комитет на „Фонд Имоти“ АДСИЦ и прие правила за дейността му, които бяха приложени към материалите за ОСА.

Одитният комитет на Дружеството изпълнява следните основни функции:

- Участва в наблюдението на процесите по финансово отчитане в Дружеството;
- Участва в наблюдението на ефективността на системите за вътрешен контрол и за управление на рисковете в Дружеството;
- Участва в наблюдението на независимия финансов одит в Дружеството;
- Приема доклада на регистрирания одитор по основните въпроси, свързани с изпълнението на одита;
- Изготвя и представя препоръка относно избора на регистриран одитор, който да извърши независимия финансов одит на Дружеството.

Одитният комитет е длъжен:

1. да информира Съвета на директорите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ за резултатите от задължителния одит
2. да пояснява по какъв начин задължителният одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, както и ролята на одитния комитет в този процес;
3. да наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
4. да наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане;

5. да наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори, наричана по-нататък "Комисията", по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;
6. да проверява и наблюдава независимостта на регистрирания одитор, избран от общото събрание на акционерите, в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от закона, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на Дружеството по чл. 5 от същия регламент;
7. да отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите;
8. да уведомява Комисията, както и Съвета на директорите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ за всяко дадено одобрение по чл. 64, ал. 3 и чл. 66, ал. 3 от ЗНФО (ако такова одобрение е дадено) в 7-дневен срок от датата на решението;
9. да отчита ежегодно дейността си пред Общото събрание на акционерите;
10. да изготвя и предоставя на Комисията в срок до 30 юни годишен доклад за дейността си.

Одитният комитет има право да получава информация от регистрирания одитор, избран от общото събрание да извърши задължителния финансов одит в Дружеството, за:

- всички обстоятелства, които са или биха накърнили неговата независимост при изпълнение на поетия одиторски ангажимент.
- установените и възможните съществени нарушения на действащото законодателство, на учредителните и другите вътрешни актове на Дружеството, доколкото са му станали известни при изпълнение на одиторски ангажимент;

Одитният комитет има право да получава разяснения от регистрирания одитор, избран от общото събрание да извърши задължителния финансов одит в Дружеството, за характера и основанията за модифициране на одиторското мнение в одиторския доклад, както и на параграфите за обръщане на внимание и по други въпроси, с които не е модифицирано одиторското мнение.

Одитният комитет има право да получава и да се запознава с допълнителния доклад към одиторския доклад по смисъла на чл. 59 от ЗНФО, който регистрираният одитор, извършващ задължителния финансов одит, е длъжен да изготви и представи на одитния комитет, в съответствие с изискванията на приложимите одиторски стандарти и разпоредбите на чл. 11 от Регламент (ЕС) № 537/2014.

Ако в продължение на три или повече последователни финансови години регистрираният одитор предоставя на Дружеството услуги извън одита, различни от посочените в чл. 5, параграф 1 от Регламент (ЕС) № 537/2014, общата сума на възнагражденията за тези услуги не може да надхвърля 70 на сто от средната сума на възнагражденията за последните три последователни финансови години за задължителен финансов одит на одитираното предприятие. Ограничението не се прилага за услуги извън одита, които са различни от посочените в чл. 5, параграф 1 от Регламент (ЕС) № 537/2014 и които се изискват по закон.

Когато общата сума на възнагражденията, платени през всяка от последните три последователни финансови години, надхвърля 15 на сто от общата сума на възнагражденията, получени от регистрирания одитор, през всяка от тези финансови години одиторът съобщава за това на одитния комитет и обсъжда с него заплахите за своята независимост и предприетите предпазни мерки за намаляване на тези заплахи. В този случай одитният комитет преценява дали одиторският ангажимент трябва да бъде подложен на преглед за контрол на качеството от определен от одитния комитет друг регистриран одитор, преди да бъде издаден одиторският доклад. Когато платените възнаграждения продължават да надхвърлят 15 на сто от общия приход на регистрирания одитор, одитният комитет решава въз основа на обективни критерии дали съответният одитор може да продължи да извършва задължителен финансов одит през допълнителен период след настъпване на тези обстоятелства, който не може да бъде по-дълъг от две години.

Членовете на Съвета на директорите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ са длъжни да оказват съдействие на одитния комитет при изпълнение на дейността му, включително да предоставят в разумни срокове поисканата от него информация.

Ръководството на дружеството и Одитния комитет писмено мотивират пред Общото събрание на акционерите предложението си за избор на одитор, като се ръководят от установените изисквания за професионализъм, коректност, етичност на одитора и законовите изисквания относно избора на регистриран одитор, съгласно Закона.

Одитният комитет отчита дейността си пред Общото събрание на акционерите веднъж годишно, заедно с приемането на годишния финансов отчет. Общото събрание на акционерите одобрява статут на одитния комитет, в който се определят неговите функции, права и отговорности по отношение на финансовия одит, вътрешния контрол и вътрешния одит, както и взаимоотношенията му с органите за управление.

Одитният комитет следи:

- дали в Дружеството има изградена система за вътрешен контрол,
- дали се прилагат различни системи за идентифициране, контрол и ефективно управление на риска, които да подпомагат дейността на Дружеството и да допринасят за оптимизиране качеството на финансовите отчети и ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация;
- дали са дефинирани вътрешните правила за работа, както и правата и задълженията на работниците и служителите на Дружеството,
- изготвени ли са индивидуални длъжностни характеристики за служителите, с които последните са се запознали.

Политика на ръководството по отношение управление на риска

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци.

Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на продуктите на дружеството и на привлечения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск. Управлението на риска се осъществява текущо под прякото ръководство на изпълнителния директор и финансовите експерти в обслужващото дружество.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на наемите. Дружеството периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост

да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени. При отдаването под наем на имотите се стреми да сключва дългосрочни договори с благоприятни за бизнеса на дружеството клаузи. Дружеството не е изложено на пазарен риск, произтичащ от операции с финансови инструменти.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства (депозити) и вземания от клиенти.

Паричните средства в дружеството се влагат в първокласна банка, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска.

По отношение на клиентите, политиката на дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо, съгласно установената политика на дружеството и при индикатори за проблем – се прави контакт със съответния клиент за определяне на мерки за лимитиране на риска от загуби.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матурирещите граници на активите и пасивите на дружеството.

Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях.

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Като цяло, освен вземането си по сключения на 24.11.2014 г. Договор за лизинг, дружеството няма друга значима част лихвоносни активи. Приходите и оперативните парични потоци са в зависимост от промените в пазарните лихвени равнища, доколкото вземането по Договора за лизинг се олихвява с променлив лихвен процент (тримесечен EURIBOR по Ройтерс, плюс надбавка в размер на 2.5 % /две цяло и пет десети/ пункта годишно). Същевременно дружеството е изложено на лихвен риск от своите дългосрочни и краткосрочни банкови заеми. Те са с променлив лихвен процент (съответно тримесечен EURIBOR по Ройтерс, плюс надбавка в размер на 2.5 % /две цяло и пет десети/ пункта годишно и тримесечен EURIBOR по Ройтерс, плюс надбавка в размер на 2.2 % /две цяло и две десети/ пункта годишно), който поставя в зависимост от лихвен риск паричните му потоци.

Ръководството следи лихвените нива по олихвяемите му активи да съответстват на лихвените нива по олихвяемите му пасиви. Ръководството наблюдава текущо тенденциите в промените на лихвените равнища, за да може навреме да предприеме адекватни стъпки за промяна на договореностите с банката-кредитор. Дружеството не е изложено на лихвен риск от своите краткосрочни задължения, защото те са обичайно търговски и безлихвени.

Ръководството на дружеството текущо наблюдава промените в лихвените равнища на банковия пазар, анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища, оценява

лихвения риск и търси своевременни мерки за неговото балансиране. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции, алтернативно финансиране и хеджиращи инструменти. На база тези сценарии се измерва и ефектът върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна с определени пунктове или % на лихвения процент. Изчисленията се правят за значителните лихвоносни позиции. Всички заеми на дружеството са в евро, което е стабилна и надеждна валута, спрямо която българският лев е фиксиран (Закон за БНБ).

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите по поддържане на капитала.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задължнялост. Това съотношение се изчислява между нетния дългов капитал към общата сума на ангажирания капитал. Нетният дългов капитал се определя като разлика между всички привлечени заемни средства (краткосрочни и дългосрочни), така както са посочени в отчета за финансово състояние, и паричните средства и парични еквиваленти. Общата сума на ангажирания капитал е равна на собствения капитал и нетния дългов капитал.

Справедливи стойности

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, най-вече за които съществуват котировки на пазарни цени. Справедливата стойност на финансовите инструменти, които не се търгуват на активни пазари се определя чрез оценъчни методи, които се базират на различни оценъчни техники и предположения на ръководството, направени на база пазарните условия към датата на отчета за финансово състояние. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, както и банковите депозити, дружеството очаква да реализира тези финансови активи/пасиви и чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето.

Също така финансовите активи и част от пасивите са краткосрочни по своята същност и тяхната балансова стойност се приема, че е близка до справедливата им стойност на датата на отчета. Все още не съществува достатъчно разработен пазар, със стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои финансови активи и пасиви, поради което за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в баланса оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел: инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал; разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури,

следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции; обработка и отчитане на случаи на заобикаляне на системите или преодоляване на контролите; прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга; обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията; и гарантиране, че изискваната за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.

Комуникацията от страна на дружеството на ролята и отговорностите във финансовото отчитане и на важни въпроси, свързани с нея, включва осигуряването на разбиране за индивидуалните роли и отговорности, свързани с вътрешния контрол върху нея. Тя включва такива въпроси като например степента, в която счетоводния екип разбира по какъв начин дейностите му в информационната система за финансово отчитане, са свързани с работата на други лица и средствата за докладване на изключения към ръководството на дружеството и Одитния комитет.

Комуникацията се осъществява въз основа на разработени правила за финансово отчитане. Откритите канали за комуникация помагат за гарантиране, че изключенията се докладват и за тях се предприемат действия.

Текущо наблюдение на контролите

Текущото наблюдение на контролите е процес за оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Ръководството на дружеството извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

6. 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:

6.1. Информация по 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:

Акционерният капитал на Дружеството се състои от обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 (един) лев. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Всички акции, в размер на 23 394 706 бр., са напълно платени.

Членовете на Съвета на директорите не се ползват със специални привилегии за придобиване на акции от капитала на Дружеството. През изминалата година членовете на Съвета на директорите на Дружеството или свързани с тях лица не са сключвали договори по смисъл на чл. 240 б от Търговския закон.

Към 31.12.2020 г. членовете на Съвета на директорите притежават следния брой акции, изразени в проценти от капитала на Дружеството: Веселин Димитров Генчев притежава 6,88 % или 1 609 135 броя акции.

Акционерите, притежаващи пряко 5 на сто или повече от правата на глас в капитала на дружеството съгласно Акт за актуално състояние в „Централен депозитар“ АД към 31.12.2020 г., са:

- Веселин Димитров Генчев, притежаващ 1 609 135 (един милион шестстотин и девет хиляди сто тридесет и пет) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 (един) глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 6,88% (шест цяло осемдесет и осем) на сто от акциите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ.
- Любомир Николаев Бояджиев, притежаващ 1 249 586 (един милион двеста четиридесет и девет хиляди петстотин осемдесет и шест) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 (един) глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 5,34% (пет цяло и тридесет и четири) на сто от акциите на „Фонд Имоти“ АДСИЦ.

6.2. Информация по член 10, параграф 1, буква "г":

Притежатели на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права:

Няма притежатели на ценни книжа със специални права на контрол.

Всяка акция дава на своя притежател право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял, освен ако друго е предвидено в решението на дружествения орган за издаване на дадена емисия акции. Дружествен орган не може да предостави повече от 1 (един) глас на акция. Акциите с еднакви права образуват отделен клас. Не се допуска ограничаване на правата на отделни акционери от едни клас. Акцията дава на своя притежател и право на информация за воденето на дружествените дела, както и други права, изрично посочени в закона или устава. Дружеството осигурява равнопоставеност на намиращите се в еднакво положение акционери, включително по отношение на участието и упражняването на право на глас в общото събрание на дружеството.

Права на акционер(и) с квалифицирано дялово участие:

Акционери, притежаващи не по-малко от 10% (десет процента) от капитала на Дружеството, могат да предявят иск за търсене на отговорност от членове на съвета на директорите за вреди, причинени на Дружеството.

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% (пет процента) от капитала на Дружеството, при бездействие на съвета на директорите, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и Дружеството. Тези лица могат:

- да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на неговия съвет на директорите.

- да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;

- да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред.

- да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон и да правят по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред и при спазване изискванията на закона, като крайният срок за упражняване на това право е до прекратяване на разискванията по този въпрос преди гласуване на решението от общото събрание.

6.3. Информация по член 10, параграф 1, буква "е":

Всички ограничения върху правата на глас, като 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.

Съгласно устава на дружеството не са предвидени такива ограничения.

6.4. Информация по член 10, параграф 1, буква "з":

Правила, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в Устава:

6.4.1. Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета са разписани в приложимите нормативни разпоредби на ТЗ, ЗППЦК, ЗДСИЦ и Устава на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите се избират и освобождават по решение на Общото събрание на акционерите. Членовете на съвета на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничения. Съгласно Устава на дружеството, Общото събрание на акционерите взема решения относно състава на Съвета на директорите както следва:

а) избор на нови членове и преизбиране на действащи членове на съвета с мнозинство 1/2 от представените на събранието акции;

б) освобождаване от длъжност на действащи членове на Съвета на директорите след изтичане на мандата им или освобождаване предсрочно на членове на съвета с мнозинство от 4/5 от представените на събранието акции.

Дружеството се управлява от съвет на директорите, който се състои от 3 (три) физически и/или юридически лица. Срокът, за който се избират членовете на съвета на директорите, е както следва:

а) единият от членовете на съвета на директорите, посочен от Общото събрание на акционерите – за срок от 3 (три) години;

б) вторият член на съвета на директорите, посочен от Общото събрание на акционерите – за срок от 4 (четири) години;

в) третият член на съвета на директорите, посочен от Общото събрание на акционерите – за срок от 5 (пет) години.

Мандатът на всеки член на съвета на директорите, избран (преизбран) след учредяването на Дружеството, се определя в решението на компетентния орган, но не може да надвишава 5 (пет) години. Независимо от разпоредбата на предходното изречение, мандатите на отделните членове на съвета на директорите задължително се различават по продължителност с не повече от 1 (една) година. Членовете на съвета на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничения. Членовете на съвета на директорите могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани при спазване на изискванията на чл.37 от Устава на Дружеството. След изтичане на мандата им членовете на съвета на директорите, ако не бъдат заличени по тяхно искане по реда на предходната алинея, продължават да изпълняват своите функции до избирането от общото събрание на нов съвет (член на съвета) на директорите.

За членове на съвета на директорите на Дружеството не могат да бъдат избрани лица, които към момента на избора са осъдени с влязла в сила присъда за престъпления против собствеността, против стопанството или против финансовата, данъчната и осигурителната система, извършени в Република България, освен ако са реабилитирани.

Членовете на съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;
3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;

5. съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество.

Най-малко една трета от членовете трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета на директорите не може да бъде:

1. служител в Дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание или е свързано с Дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т.2. и т.3. по-горе;
5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на Дружеството.

След като избрани от Общото събрание, членовете на съвета на директорите се вписват в Търговския регистър, където представят нотариално заверено съгласие и декларация, че не са налице пречките по-горе, като независимите членове установяват и това свое качество с декларация.

Членовете на съвета на директорите могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани при спазване на изискванията на Устава на Дружеството само при доказаното наличие на едно от следните основания:

а) проява на умисъл или груба небрежност при изпълнение на задълженията им съгласно Устава, които са довели до настъпването на вреди за Дружеството; или

б) осъществяване на конкурентна спрямо Дружеството дейност.

Член на съвета на директорите може да поиска да бъде заличен от търговския регистър с писмено уведомление до Дружеството. В срок до 6 (шест) месеца след получаване на уведомлението Дружеството трябва да впише освобождаването му в търговския регистър. Ако Дружеството не направи това, заинтересуваният член на съвета на директорите може сам да заяви за вписване това обстоятелство и съдът го вписва, независимо дали на негово място е избрано друго лице.

6.4.2. Правилата, с които се регулира внасянето на изменения в Устава са разписани в приложимите нормативни разпоредби на ТЗ, ЗППЦК, ЗДСИЦ и Устава на Дружеството:

Изменения и допълнения на Устава се извършват по решение на Общото събрание на акционерите, прието с мнозинство 4/5 от представените на събранието акции и след одобрение на съответните изменения/допълнения от Комисията за финансов надзор. Промяната в устава се вписва в търговския регистър след представяне на одобрението от Комисията.

6.5. Информация по член 10, параграф 1, буква "и":

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

Правомощията на съвета на директорите са разписани в приложимите нормативни разпоредби на ТЗ, ЗППЦК, ЗДСИЦ и Устава на Дружеството:

Съгласно Устава на Дружеството, Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава не са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Съгласно чл. 40, ал. 3 от Устава, Съветът на директорите има следните правомощия:

1. след одобрение на КФН сключва, прекратява и разваля договорите с обслужващото/ите дружество/а и с банката – депозитар по реда и на основанията, предвидени в тях или в действащото българско гражданско законодателство. Съветът на директорите предоставя обстоен доклад за мотивите, довели до прекратяване или разваляне на някой от договорите по

- предходното изречение на първото общо събрание на акционерите, следващо прекратяването или развалянето;
2. контролира изпълнението на договорите с обслужващото/ите дружество/а и с банката - депозитар и съдейства на обслужващото/ите дружество/а и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
 3. избира и освобождава изпълнител(е)н/и директор/и и председател на съвета на директорите.
 4. възлага оценяването на недвижими имоти преди придобиването им от Дружеството на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област при спазване изискванията на глава VII от Устава на дружеството.
 5. взема решение за сключване на предварителен договор или нотариален акт за разпореждане с недвижим имот по чл.8, алинея 1 – 5 от Устава при спазване ограниченията на чл.41 от Устава.
 6. взема решение за сключване на договор за заем (банков кредит) при спазване изискванията на чл.14, ал.2, букви „б“ или „в“ от Устава, както и за предоставяне на обезпечения за задължения на Дружеството при спазване на ограниченията, посочени в чл.41 от Устава.
 7. приема правила за своята дейност и утвърждава правила за вътрешната организация на Дружеството.
 8. в предвидените от закона случаи и/или, по преценка на съвета на директорите, при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството, свиква незабавно Общото събрание на акционерите.
 9. назначава на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
 10. взема решения за инвестиране на свободните средства на Дружеството в активи при спазване изискванията по чл.8, алинеи 7 - 9 и ал.11 от Устава.
 11. В продължение на 5 (пет) години, считано от датата на регистриране в Софийски градски съд на решението за изменение на тази точка от Устава, прието на Общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 26.05.2006 г., съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции. Общият размер, с който се увеличава капитала на Дружеството по реда на предходното изречение в рамките на една година, не може да надхвърля 300 000 000 (триста милиона) лева, независимо от броя на осъществените емисии (отделни увеличения), с които е реализирано посоченото максимално увеличение. За увеличение на капитала на Дружеството в рамките на 1 (една) година с повече от 300 000 000 (триста милиона) лева е необходимо решение на общото събрание на акционерите. За увеличение, извършено по реда на тази разпоредба, се прилагат съответно правилата на чл.19 от Устава. В случай на успешно провеждане на увеличение на капитала по реда на тази разпоредба, съветът на директорите, заявява за вписване в търговския регистър проведеното увеличение, като прилага към заявлението и издаденото от КФН потвърждение на проспекта за увеличението, препис от Устава на Дружеството с отразен размер на капитала и брой акции на Дружеството след проведеното увеличение.
 12. предварително одобрява сключването на сделки от страна на Дружеството със заинтересовани лица при спазване ограниченията на чл.41 от Устава. В случаите по предходното изречение решението на Съвета на директорите следва да посочва съществените условия на сделката, включително страни, предмет и стойност, както и в чия полза се извършва сделката. При вземане на решения по тази точка заинтересуваните лица – членове на съвета на директорите не гласуват, но задължително трябва да бъдат поканени както останалите членове на заседанието и съветът следва да изслуша техните становища, ако имат такива. Ограничението в правото на глас по тази точка не се отнася до изменението и/или прекратяването на договори, сключени със заинтересувани лица, при условие, че сключването им е било одобрено от общото събрание на акционерите и измененията в тях не водят до утежняване на условията на съответния договор за Дружеството.
 13. избира прокурист на Дружеството;

14. приема програма за добро корпоративно управление на Дружеството в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, определени от ресорния заместник-председател.

15. В продължение на 5 (пет) години, считано от датата на регистриране в Софийски градски съд на решението за изменение на тази точка от Устава, прието на Общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 26.05.2006 г., съветът на директорите може да емитира облигации чрез публично предлагане. Общият размер на номиналната стойност на облигациите, издадени по реда на предходното изречение в рамките на една година, не може да надхвърля 300 000 000 (триста милиона) лева, независимо от броя на осъществените емисии, с които е достигнат посоченият общ размер. За издаване на облигации на Дружеството в рамките на 1 (една) година, чиято обща номинална стойност надхвърля 300 000 000 (триста милиона) лева, е необходимо решение на общото събрание на акционерите.

При всяко предложение за издаване на нова емисия привилегирани облигации, общото/ите събрание/я на облигационерите от предходни неизплатени емисии следва да даде/ат своето съгласие за това преди компетентния орган на Дружеството да е взел окончателно решение за издаване на облигациите. Издаването на облигации от Дружеството се извършва при спазване изискванията на раздел V от глава VI на ЗППЦК, както и на приложимите разпоредби на раздел VII от глава XIV на ТЗ.

16. Може да избере втори инвестиционен посредник, в случаите на издаване на ценни книжа от Дружеството, които да поема и/или пласира и/или обслужва емисията ценни книжа заедно с избрания от общото събрание инвестиционен посредник или да извършва вместо последния някои от описаните дейности.

17. В продължение на 5 (пет) години, считано от датата на регистриране в Софийски градски съд на решението за приемане на тази точка от Устава на Общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 26.05.2006 г., съветът на директорите може да взема решение за издаване на варианти, които да дават право да се записват нови акции на Дружеството в съотношение, по цена и при други условия, определени от съвета на директорите. В случай, че съветът на директорите на Дружеството упражни правото си по тази т.17, влиза в сила правото му да вземе решение за увеличение на капитала на Дружеството под условие по реда на чл.113, ал.2, т.2 на ЗППЦК по искане на притежателите на поне 1/3 (една трета) от всички издадени варианти. Съветът на директорите може да упражни правото си по предходното изречение при съответно прилагане на чл. 196, ал.1 от Търговския закон, като увеличението на капитала, извършено по този ред, не може да надхвърля 1 000 000 000 (един милиард) лева.

18. Приема правилата за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства на основание чл. 115, ал.3 от ЗППЦК.

19. Взема решения по всички останали въпроси, които не са поставени в изричната компетентност на общото събрание от разпоредба на закона или устав.

Съветът на директорите може да заседава само, ако присъстват лично или чрез представител не по-малко от 2/3 (две трети) от неговите членове. Решенията на съвета на директорите се вземат с мнозинство 2/3 (две трети) от всички членове. Решенията по чл.40, ал.3, т.1, 11, 12, 15 и 16 се вземат с единодушие от всички членове на съвета на директорите.

Правомощия относно правото на Дружеството да взема решение за обратно изкупуване на акциите си:

В случай, че общото събрание е взело решение установеният в Устава и ЗДСИЦ процент от печалбата на Дружеството да бъде разпределен като дивидент между неговите акционери и при условие, че всички необходими по закон фондове на Дружеството са попълнени до определения в закона и Устава размер, всяко годишно общо събрание на акционерите на Дружеството може да вземе решение за отправяне на предложение за обратно изкупуване на акции с право на глас на Дружеството. Решението на общото събрание по предходното изречение задължително посочва:

1. максималния брой акции, подлежащи на обратно изкупуване, който в рамките на една календарна година не може да надхвърля 3 на сто от общия брой издадени акции с право на глас на Дружеството;
2. условията и реда, при които съветът на директорите организира изкупуването в определен срок не по-дълъг от 18 месеца;
3. минималния и максималния размер на цената на изкупуване.

Решението по предходното изречение се взема с обикновено мнозинство от представените акции. Решението се обявява в търговския регистър и се публикува в 1 (един) централен ежедневник. Предложението до притежателите на подобни акции създава право, но не и задължение за последните да предложат акциите си за обратно изкупуване. Приетите предложения за обратно изкупуване от акционери се изпълняват съразмерно от Дружеството при спазване на ограничението на Устава и изискванията на чл.247а, алинея 1 - 4 от ТЗ.

7. Информация за състава и функционирането на управителните органи

Фонд Имоти АДСИЦ има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, който към датата на съставяне на отчета членове се състои от следните лица:

- „В и В Интернешънъл“ ООД – представлявано в Съвета на директорите от Христо Славов Петков;
- Добромир Стефанов Андонов;
- Веселин Димитров Генчев – изпълнителен директор.

Представителството на Дружеството се осъществява от изпълнителния/ните член/ове поотделно или от всеки други двама члена на Съвета на директорите заедно; в случай че бъде избран прокурист на Дружеството, представителството на Дружеството ще се осъществява от всеки член на Съвета на директорите заедно с прокуриста.

Към настоящия момент Дружеството се представлява от Веселин Димитров Генчев – изпълнителен директор - самостоятелно, или заедно от другите двама членове на Съвета на директорите – „В и В Интернешънъл“ ООД – представлявано от Христо Петков, и Добромир Стефанов Андонов.

Съветът на директорите функционира при спазване на приложимите нормативни разпоредби на ТЗ, ЗППЦК, ЗДСИЦ и Устава на Дружеството.

Съветът на директорите се събира на заседания най-малко веднъж месечно. Заседанията на съвета на директорите се свикват от председателя на съвета или изпълнителния директор. Всеки член на съвета на директорите може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси. В този случай председателят е длъжен да свика заседание, като изпрати предизвестия за датата на заседанието до членовете на съвета на директорите. Директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството подпомага члена на съвета на директорите, отговарящ за свикването на конкретното заседание, за организацията на заседанието. Директорът за връзки с инвеститорите уведомява членовете на съвета на директорите за деня, часа и мястото на заседанието поне 3 (три) работни дни преди избрания ден за заседанието. Заедно с уведомлението по предходното изречение, директорът за връзки с инвеститорите предоставя на вниманието на всеки от членовете на съвета на директорите информация за дневния ред на заседанието и материалите по всяка точка от дневния ред, когато са налице такива материали, по начин, удобен за съответния член на съвета на директорите и Дружеството.

Членовете на съвета на директорите присъстват на заседанията лично или представлявани от друг член на съвета въз основа на писмено пълномощно, овластяващо упълномощения член да гласува по въпросите от дневния ред по начин, посочен от отсъстващия член или по преценка на упълномощения. Никой присъстващ член на съвета не може да представлява повече от един отсъстващ. Най-късно до започване на заседанието член на съвета е длъжен да уведоми писмено председателя му, че той или свързано с него лице е заинтересуван от поставен на разглеждане въпрос и не участва във вземането на решение. В дневния ред на заседанията

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ ЗА 2020 Г.
„Фонд Имоти“ АДСИЦ

могат по единодушно решение на присъстващите на заседанието членове да бъдат включвани и въпроси, различни от предварително обявения дневен ред по реда на алинея 4 на член 43 от Устава, освен когато разпоредба на закона или Устава предвижда, че решение по определен въпрос може да бъде взето само с единодушие от всички членове на съвета на директорите. За всяко от заседанията на съвета се води протокол от директора за връзки с инвеститорите на Дружеството.

Протоколите се подписват от всички присъстващи членове на съвета на директорите и в тях се отбелязва как е гласувал всеки от членовете на съвета на директорите по всеки един от въпросите, включени в дневния ред на заседанието. Когато дадено решение е прието с единодушие на присъстващите членове, отделно отбелязване за начина на гласуване на всеки от тях не се прави. Съветът на директорите може да приема решения и неприсъствено, ако всички членове са заявили писмено съгласието си за решението. Съветът на директорите може да заседава само, ако присъстват лично или чрез представител не по-малко от 2/3 (две трети) от неговите членове.

Решенията на съвета на директорите се вземат с мнозинство 2/3 (две трети) от всички членове. Решенията по чл.40, ал.3, т.1, 11, 12, 15 и 16 от Устава се вземат с единодушие от всички членове на съвета на директорите.

8. Съгласно чл. 100н, ал. 12 от ЗЦПК, изискванията за прилагане на политика на многообразие по отношение на управителните органи на Дружеството не се прилагат за Фонд Имоти АДСИЦ, тъй като Дружеството попада в дефиницията за „малки и средни предприятия“ по смисъла на чл. 77ш, т.2 от ЗППК.

17.02.2021 г.

Гр. София

.....
Веселин Димитров Генчев

Изп. директор „Фонд Имоти“ АДСИЦ

