

# ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

към 31.12.2018 г.

“ТУРИН ИМОТИ“ АДСИЦ , 1434 София, ул. ”Шумака“ 16

тел: (+359 2) 935 03 66; (+359 2) 935 02 25; факс: (+359 2) 935 03 18

## **I. Обща информация за дружеството (Приложение 11 от Наредба 2)**

“Турин имоти” АДСИЦ, гр. София, рег. по ф.д. № 10692 по описа на СГС, ФО за 2007 г., вписано в регистъра на търговските дружества при СГС с парт. № 123750 , том 1706 , стр. 77, ЕИК по Булстат: 175349419.

“Турин имоти” АДСИЦ, гр. София е учредено и вписано като акционерно дружество с Решение № 1 по ф.д. № 10692 на СГС на 15.08.2007 г. Дружеството е учредено безсрочно.

“Турин имоти” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти учредено в Република България, със седалище в гр. София и адрес на управление ул. “Шумака” № 16, тел: 02/ 935 03 09, факс: 02/ 935 03 18.

Комисията за финансов надзор издаде лиценз на “Турин имоти” АДСИЦ да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел с решение №17-ДСИЦ от 04.01.2008г.

Настоящият годишен доклад за дейността на “Турин имоти” АДСИЦ е изготвен съгласно изискванията на чл.100о, ал.4 от ЗППЦК, относно разкриване на регулирана информация от емитентите, касаеща тримесечните финансови отчети за дейността и годишния доклад за дейността. Годишният доклад за дейността се състои от информация отразяваща дейността на Дружеството през отчетния период и от началото на финансовата година.

### **1.1. Структура на капитала на дружеството**

ТУРИН ИМОТИ АДСИЦ е публично акционерно дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа и неговите акции се търгуват свободно на “Българска фондова борса – София” АД. Акциите на дружеството са поименни, безналични и свободно прехвърляеми ценни книжа, които се предлагат публично.

Дружеството има едностепенна система за управление.

#### **СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:**

- Лукан Димитров Луканов – Председател на СД и Изпълнителен директор;
- Бойко Цветков Ботев – Заместник – председател на СД;
- Йордан Добринов Николов – член на СД;

**1.2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничение върху притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от Дружеството или друг акционер.**

Прехвърлянето на поименните безналични акции, издадени от дружеството, имат действие от момента на вписване на сделката в регистъра на Централния депозитар, който издава документ, удостоверяващ правата върху тези акции.

**1.3. Разпределението на акционерния капитал на дружеството е показано в Таблица №1:**

№	Акционер	2018 год. (към 31.12.)		2017 год. (към 31.12.)	
		Брой акции	Относителен дял от капитала	Брой акции	Относителен дял от капитала
1	Лукан Димитров Луканов	324 250	49,89%	324 250	49,89%
2	Димитър Луканов Луканов	165 000	25,39%	165 000	25,39%
3	Людмила Николаева Колева	160 550	24,70%	160 550	24,70%
4	Други физически лица	200	0,03*%	200	0,03*%
	<b>Общо</b>	<b>650 000</b>	<b>100</b>	<b>650 000</b>	<b>100</b>

**1.4. Данни за акционерите със специални контролни права**

В ТУРИН ИМОТИ АДСИЦ няма акционери със специални контролни права.

**1.5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери**

В ТУРИН ИМОТИ АДСИЦ не съществуват ограничения или контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери. Всички акционери, включително когато те са служители на дружеството се регистрират за участие в Общото събрание на акционерите при определените в закона условия, уточнени в поканата за събрание и гласуват свободно по свое лично убеждение.

**1.6. 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**

В ТУРИН ИМОТИ АДСИЦ не съществуват 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, да са отделени от притежаването на акциите.

**1.7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас**

В ТУРИН ИМОТИ АДСИЦ няма информация за наличие на споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

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

Разпоредбата на чл. 40, ал. 1 от Устава на дружеството предвижда членовете на Съвета на директорите да се избират от Общото събрание за срок от пет години. Те могат да бъдат преизбирани без ограничение.

Съгласно чл. 40, ал. 4 от Устава, членовете на СД могат да бъдат освободени преди изтичане на мандата им. Съгласно чл. 40, ал. 6 от Устава след изтичане на мандата им СД продължават да изпълняват своите функции до избирането на нов съвет (член на съвета).

Разпоредбата на чл. 31, ал. 1, т. 1 от Устава на дружеството предвижда решенията за изменение и допълнение на Устава да се вземат от Общото събрание на акционерите.

**1.9. Правомощия на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството**

Съгласно разпоредбата на чл. 43, ал. 1 от Устава на дружеството „Правомощията на СД включва“ :

*Ал. 1 Членовете на Съвета на директорите имат еднакви права и задължения независимо от:*

- 1. Вътрешното разпределение на функциите между тях;*
- 2. Разпоредбите, с които се предоставя право на управление на Изпълнителния директор.*

*Ал. 2. СД Взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този Устав са от изключителната компетенция на Общото събрание.*

*Ал. 3. СД на Дружеството взема решенията относно:*

- 1. Покупка и продажба на недвижими имоти;*
- 2. Сключване, прекратяване и разваляне на договорите с Обслужващите дружества, и с Банката-Депозитар;*
- 3. Контролиране изпълнението на договорите по т.2*
- 4. Указване на съдействие и на Банката-Депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този Устав;*

5. *Застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;*
6. *Определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на ч л. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и отит за оценяване на недвижимите имоти;*
7. *Инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този Устав;*
8. *Незабавното свикване на Общо събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;*
9. *Назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;*
10. *Откриване на клонове и представителства*
11. *Избор на Председател, Зам.-Председател и Изпълнителен Директор на Дружеството;*
12. *Избор на прокуриснт на Дружеството*
13. *Приемане на правила за своята работа*
14. *Други въпроси от неговата компетентност съгласно този Устав*

*Ал. 4. Доколкото разпоредбите на ч л. 114 от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, Съвета на Директорите на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от Общото събрание съответните решения по ч л. 236 ал. 3 от Търговския закон.*

*Ал. 5. Замяна на Обслужващо Дружество или на Банка-Депозитар се извършва след предварителното одобрение на КФН.*

*Чл. 44. В срок до 5 години от вписването на Дружеството в ТР, СД може да приема решения за увеличаване на регистрирания капитал на Дружеството до номинален размер от 20 млн. лв. чрез издаване на нови обикновени или привилегировани акции.*

*Чл. 45 В срок до 5 години от вписването на Дружеството в ТР, СД може да приема решения за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на 10 млн. лв. Вида на облигациите, начина за формиране на дохода по тях, размера и всички останали параметри на облигационния заем се определят в решението на СД при спазване разпоредбите на действащото законодателство и Устава.*

Уставът на Турин имоти АДСИЦ не предвижда правомощия на Съвета на директорите във връзка с издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството. Придобиването на собствени акции и обратно изкупуване на акции от Турин имоти АДСИЦ се подчинява на разпоредбите на чл. 187а – чл. 187г от Търговския закон.

### **1.10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане**

Дружеството не е сключвало съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

**1.11. 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**

В отношенията между дружеството и неговите служители относно изплащане на обезщетение при напускане или уволнение важат разпоредбите на Кодекса на труда.

## **II. Информация за важни събития, настъпили през финансовата година и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет**

### **2.1. Информация за важни събития, настъпили през финансовата година, както и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет.**

През отчетния период Турин имоти АДСИЦ е реализирало следните сделки с недвижими имоти:  
- продажба на апартамент № 6 и паркомясто № 3, находящи се в сграда „Апартаментен хотел“, в гр. София, ул. „Неофит Рилски“ № 35. Цената на имотите е общо в размер на 156 333,34 евро.

Дружеството има сключено едно споразумение за отдаване под наем на недвижим имот – Магазин с обща площ от 158,12 кв. м., находящ се в сграда „Апартаментен хотел“, в гр. София, ул. „Неофит Рилски“ № 35.

През 2018г. е продаден шахтов трафопост на „ЧЕЗ РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ БЪЛГАРИЯ“ и е отписан от активите на дружеството.

Финансовият резултат към 31.12.2018 г. е загуба в размер на 5686.96 лв.

### **2.2. Влияние на изброените събития върху резултатите във финансовия отчет.**

Финансовият резултат към 31.12.2018 г. е загуба в размер на 6 хил. лв.

**2.3. Преглед на резултатите от дейността на предприятието** Относителният дял на реализираните стоки/ продукти / услуги в приходите от продажби на дружеството за 2018 г. и неговото изменение спрямо 2017 г. (съгл. т.1 от Приложение № 10) е както следва:

(%)

Относителен дял в приходите от продажби			
по видове стоки/ продукти/услуги	2018	2017	изменение %
Жилищни имоти	261	260	0.4%
Нежилищни имоти	45	906	-95.0%
Други (съоразения)	86	0	100.0%
Наеми	51	54	-5.6%

Основните клиенти на "Турин Имоти" АДСИЦ и техният относителен дял в общите приходи от продажби за 2018г. и изменението спрямо 2017г. (съгл. т.2 от Приложение № 10) са както следва:

Основни клиенти на "Турин Имоти" АДСИЦ		
Наименование	относителен дял	
	2018	2017г.
БИ2СИ ООД	12%	4%
Агора ИН ЕООД	-	72%
СТ – физическо лице	-	24%
ЧЕЗ РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ БЪЛГАРИЯ АД	19%	-
ЕЦ – физическо лице	69%	-
<b>Общо</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

2.4. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите; при изготвяне на анализа в доклада за дейността могат да се включат препратки към сумите на разходите, отчетени в годишните финансови отчети, и допълнителни обяснения във връзка с тях

Постигнатите от дружеството финансови показатели за 2018 г. спрямо 2017 г. са както следва:

(хил.лв.)

№:	Показатели:	2018	2017	2018/2017	
		година	година	стойност	процент
1	Финансов резултат	-6	409	-415	-101.5%
2	Нетни приходи от продажби	443	1220	-777	-63.7%
3	Общо приходи от оперативна дейност	443	1220	-777	-63.7%
4	Общо приходи	443	1228	-785	-63.9%
5	Общо разходи за оперативна дейност	448	818	-370	-45.2%
6	Общо разходи	449	819	-370	-45.2%
7	Собствен капитал	991	1337	-346	-25.9%
8	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	73	79	-6	-7.6%
9	Обща сума на активите	1064	1416	-352	-24.9%
10	Краткотрайни активи	380	438	-58	-13.2%
11	Краткосрочни задължения	73	79	-6	-7.6%
12	Краткосрочни вземания	49	9	40	444.4%
13	Краткосрочни финансови активи (без парични средства)	49	9	40	444.4%
14	Парични средства	331	319	12	3.8%
15	Материални запаси	0	110	-110	-100.0%

16	Дългосрочни задължения	0	0	0	0.0%
<b>Рентабилност:</b>					
17	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	-0.0135	0.3352	-0.3488	-104.0%
18	Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/7)	-0.0061	0.3059	-0.3120	-102.0%
19	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/8)	-0.0822	5.1772	-5.2594	-101.6%
20	Коеф. на капитализация на активите (1/9)	-0.0056	0.2888	-0.2945	-102.0%
<b>Ефективност:</b>					
21	Коеф. на ефективност на разходите (4/6)	0.9866	1.4994	-0.5128	-34.2%
22	Коефициент на ефективност на разходите от оперативна дейност (3/5)	0.9888	1.4914	-0.5026	-33.7%
<b>Ликвидност:</b>					
23	Коеф. на обща ликвидност (10/11)	5.2055	5.5443	-0.3388	-6.1%
24	Коеф. на бърза ликвидност (12+13+14)/11	5.8767	4.2658	1.6109	37.8%
25	Коеф. на незабавна ликвидност (13+14)/11	5.2055	4.1519	1.0536	25.4%
26	Коеф. на абсолютна ликвидност (14/11)	4.5342	4.0380	0.4963	12.3%
<b>Финансова автономност:</b>					
27	Коеф. на финансова автономност (7/8)	13.5753	16.9241	-3.3487	-19.8%
28	Коеф. на платежоспособност (9/8)	14.5753	17.9241	-3.3487	-18.7%

## 2.5. Всички важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет

Няма важни събития настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет, които да оказват влияние на дейността на дружеството.

Съветът на директорите на „Турин имоти“ АДСИЦ възнамерява да предложи на Общото събрание на акционерите да бъде разпределен дивидент от частта от Фонд Резервен, надхвърляща законово определения минимум, при съблюдаване на разпоредбата на чл. 247а, ал. 3 от Търговския закон.

## 2.6. Вероятното бъдещо развитие на предприятието

За 2019 г. сделките на дружеството в голяма степен ще се определят от нивата и динамиката на цените на пазара на недвижими имоти. Дружеството планира да продължи отдаването под наем на притежаваните инвестиционни имоти, да стопанисва и управлява недвижимите си имоти, както и да ги развива.

За българският пазар мениджмънта на дружеството очаква да продължи тенденцията за ръст в цените на недвижимите имоти и наемните цени.

## 2.7. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

Поради естеството на своя предмет на дейност, дружеството не осъществява и не предвижда дейности, насочени към провеждането на научни изследвания и разработки.

## 2.8. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон;

Дружеството не притежава собствени акции и не е придобивало собствени акции през 2018 г.

## 2.9. Наличие на клонове на предприятието

„Турин Имоти“ АДСИЦ няма регистрирани клонове.



### **III. Прилагане на стандарти за добро корпоративно управление**

Дейността на управителния орган на дружеството е в съответствие със стандартите за добро корпоративно управление. Дружеството спазва правилата и на Националния кодекс за корпоративно управление (НККУ), както следва:

#### **Съвет на директорите**

##### **1. Функции и задължения**

1.1. Съветът на директорите управлява независимо и отговорно дружеството в съответствие с установените визия, цели, стратегии на дружеството и интересите на акционерите.

1.2. Съветът на директорите установява и контролира стратегическите насоки за развитие на дружеството.

1.3. Съветът на директорите установява политиката на дружеството в областта на риска и да контролира изграждането и функционирането на системата за управление на риска и вътрешен одит.

1.4. Съветът на директорите осигурява спазването на законите, нормативните и договорните задължения на дружеството.

1.5. Съветът на директорите е отговорен за създаването и надеждното функциониране на финансово-информационната система на дружеството.

1.6. Съветът на директорите дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на: бизнес плана на дружеството, сделки от съществен характер, както и други дейности, установени в устройствените му актове.

1.7. Съветът на директорите дефинира политиката на дружеството по отношение на разкриването на информация и връзките с инвеститорите. Предоставя на акционерите изискваната по време и формат от устройствените актове на дружеството информация.

1.8. По време на своя мандат членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност.

Съветът на директорите не е приел Етичен кодекс, съгласно т. 1.8 от НККУ. ТЗ, ЗДСИЦ и ЗППЦК съдържат изчерпателна уредба на тези задължения на членовете на съвета на директорите, които те спазват в своята професионална дейност. Разпоредбата от НККУ има препоръчителен характер.

1.9. Съветът на директорите се отчита за своята дейност пред Общото събрание на акционерите.

##### **2. Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите**

2.1. Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите, съобразно закона и устройствените актове на дружеството, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на Съвета на директорите.

2.2. В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към дружеството и основанията за освобождаване.

##### **3. Структура и компетентност**

3.1. Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите се определят в устройствените актове на дружеството.

3.2. Съставът на избрания от Общото събрание Съвет на директорите трябва да гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на дружеството. Броят и качествата на независимите директори следва да гарантират интересите на акционерите.

3.3. Съветът на директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове. Основна функция на независимите директори е да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

Председателят на съвета на директорите не е независим директор, тъй като същият е от първият избран СД и един от акционерите – учредители на дружеството. Следва да се има предвид и



обстоятелството, че ЗППЦК и ЗДСИЦ не предвиждат подобно ограничение, а нормата на т.3.3 от НККУ има препоръчителен характер.

3.4. Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите следват изискванията на закона, устройствените актове и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

3.5. Членовете на Съвета на директорите притежават подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция.

След избирането им новите членове на Съвета на директорите преминават въвеждаща програма по правни и финансови въпроси, свързани с дейността на дружеството. Повишаването квалификацията на членовете на Съвета на директорите се насърчава.

3.6. Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения.

Устройствените актове на дружеството не съдържат ограничения в броя на дружествата, в които членовете на съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции. Подобни ограничения не съдържат и ЗППЦК и ЗДСИЦ. Нормата на т.3.6 от НККУ има препоръчителен характер.

3.7. Изборът на членовете на Съвета на директорите на дружеството става посредством прозрачна процедура, която осигурява освен всичко останало навременна и достатъчна информация относно личните и професионалните качества на кандидатите за членове.

Броят на последователните мандати на членовете на Съвета на директорите осигурява ефективна работа на дружеството и спазването на законовите изисквания.

#### **4. Възнаграждение**

4.1. Размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се одобряват от Общото събрание на дружеството.

4.2. В съответствие със законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление размерът и структурата на възнагражденията отчитат:

4.2.1. Задълженията и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на дружеството;

4.2.2. Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите;

4.2.3. Необходимостта от съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на дружеството.

4.3. Определените от Общото събрание на акционерите възнаграждения на членовете на Съвета на директорите имат само постоянна част. Не са налице допълнителни стимули. Съответната норма в НККУ има препоръчителен характер.

4.3.1. Дружеството не предоставя като допълнително възнаграждение на членове на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти. Съответната норма в НККУ има препоръчителен характер.

4.3.2. В устройствените актове на дружеството не е предвиден ред за осигуряване и използване на допълнителни стимули от членовете на Съвета на директорите. Съответната норма в НККУ има препоръчителен характер.

4.4. Възнагражденията на независимите директори са постоянни и отразяват участието в заседания, изпълнението на техните задачи да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на дружеството. Те не получават допълнителни възнаграждения от дружеството.

4.5. Разкриването на информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите е в съответствие със законовите норми и устройствените актове на дружеството. Акционерите имат лесен достъп до информацията за възнагражденията.

## **5. Конфликт на интереси**

- 5.1. Членовете на Съвета на директорите трябва да избягват и да не допускат реален или потенциален конфликт на интереси.
- 5.2. Процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси са регламентирани в устройствените актове на дружеството.
- 5.3. Членовете на Съвета на директорите незабавно разкриват конфликти на интереси и да осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с него лица.
- 5.4. Всеки конфликт на интереси в дружеството се разкрива на Съвета на директорите.
- 5.5. Потенциален конфликт на интереси съществува тогава, когато дружеството възнамерява да осъществи сделка с юридическо лице, в което:
  - (а) член на Съвета на директорите или свързани (заинтересувани) с него лица имат финансов интерес;
  - (б) член на Съвета е член на Управителен съвет, Надзорен съвет или Съвет на директорите.

## **ОДИТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ**

1. Корпоративните ръководства, подпомагани от Одитния комитет, писмено мотивират пред Общото събрание предложението си за избор на одитор, като се ръководят от установените изисквания за професионализъм.
2. Изградена е система за вътрешен контрол, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.
3. Системата за вътрешен контрол е изградена и функционира с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление.

## **ЗАЩИТА ПРАВАТА НА АКЦИОНЕРИТЕ**

### **1. Защита правата на акционерите**

Корпоративните ръководства гарантират равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери, и са длъжни да защитават техните права.

### **2. Общо събрание на акционерите**

- 2.1. Всички акционери имат право да участват в Общото събрание на акционерите и да изразяват мнението си.
  - 2.1.1. Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас на Общото събрание на дружеството и чрез представители.
  - 2.1.2. Корпоративните ръководства осъществяват ефективен контрол, като създават необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите или по разрешените от закона начини.
  - 2.1.3. Корпоративните ръководства изготвят правила за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на дружеството, които гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание.
  - 2.1.4. Корпоративните ръководства организират процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.
  - 2.1.5. Корпоративните ръководства предприемат действия за насърчаване участието на акционери в Общото събрание на акционерите. Не е налице възможност за дистанционно присъствие на акционери на общите събрания на акционерите чрез технически средства (вкл. интернет), тъй като Общото събрание на акционерите не е приело правила по чл. 115, ал. 3 от ЗППЦК относно гласуването по чл. 115, ал. 2, т. 5 от ЗППЦК.

2.2. Всички членове на корпоративните ръководства да присъстват на общите събрания на акционерите на дружеството, освен в случаите когато обективни причини препятстват присъствието им на общите събрания на акционерите.

2.3. Материали на Общото събрание на акционерите

2.3.1. Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, следва да бъдат конкретни и ясни, без да въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

2.3.2. Дружеството поддържа на интернет страницата си специална секция относно правата на акционерите и участието им в Общото събрание на акционерите.

2.3.3. Корпоративните ръководства съдействат на акционерите, овластени от съда за включване на допълнителни въпроси в дневния ред на Общото събрание.

2.4. Корпоративните ръководства гарантират правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

## РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

1. Корпоративните ръководства утвърждават политиката за разкриване на информация в съответствие със законовите изисквания и устройствените актове.

2. В съответствие с приетата политика по т. 1 корпоративните ръководства създават и поддържат система за разкриване на информация.

3. Системата за разкриване на информация трябва да гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и да не позволява злоупотреби с вътрешна информация.

4. Корпоративните ръководства трябва да гарантират, че системата за разкриване на информация осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки.

5. Корпоративните ръководства утвърждават и контролират спазването на вътрешни правила за изготвяне на годишните и междинните отчети и реда за разкриване на информация по начин, който да гарантира спазването на т. 3.

6. Препоръчително е, като част от системата за разкриване на информация, разработването и поддържането на интернет страница на дружеството с утвърдено съдържание, обхват и периодичност на разкриваната чрез нея информация.

Препоръчително е разкриваната чрез интернет страницата на дружеството информация да включва най-малко:

- данни за дружеството;
- данни за акционерната структура;
- устройствените актове на дружеството;
- данни за управителните органи;
- счетоводни отчети поне за последните 3 години;
- материалите за предстоящите общи събрания на акционерите на дружеството. Информация за взетите решения от общите събрания на акционерите поне за последните три години;
- информация за одиторите;
- информация за предстоящи събития;
- важна информация, свързана с дейността на дружеството.

7. Дружеството периодично следва да разкрива информация за корпоративното управление. **Разкриването на информация за корпоративното управление става в съответствие с принципа „спазвай или обяснявай”.** Принципът изисква в случай на неспазване на някои от препоръките на Кодекса да се представи обяснение за това.

## ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

1. Корпоративното управление осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица. Към тази категория се отнасят определени групи лица, на които дружеството директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му, в т.ч. доставчици, клиенти, служители, кредитори, групи за обществен натиск и други. Дружеството идентифицира кои са заинтересованите лица с отношение към неговата дейност въз основа на тяхната степен и сфери на влияние, роля и отношение към устойчивото му развитие.
2. В своята политика спрямо заинтересованите лица корпоративните ръководства се съобразяват със законовите изисквания. Добрата практика на корпоративно управление изисква съобразяване със заинтересованите лица в съответствие с принципите за прозрачност, отчетност и бизнес етика.
3. Не са приети конкретни правила за отчитане интересите на заинтересованите лица съгласно Глава пета, т. 3 от НККУ. В ЗППЦК се съдържат подробни императивни разпоредби относно отношенията на дружеството със заинтересовани лица. Разпоредбата на т. 3 от НККУ има препоръчителен характер.
4. Корпоративните ръководства поддържат ефективни връзки със заинтересованите лица. Периодично, в съответствие със законовите норми и добрата международна практика за разкриване на информация от нефинансов характер дружеството да информира за икономически, социални и екологични въпроси, касаещи заинтересованите лица, като например: борба с корупцията; работа със служителите, доставчиците и клиентите; социалната отговорност на дружеството; опазването на околната среда.

#### **IV. Информация по Приложение 10 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа**

**4.1. 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, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.** Основният продукт, който предлага "Турин имоти" АДСИЦ от учредяването си и получаването на лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел от Комисия за финансов надзор до момента са недвижими имоти. В тази връзка през отчетната 2018 г. дружеството реализира приходи от сделките посочени в Раздел II, т. 2.3 от настоящия доклад в размер на 443 хил. лева.

**4.2. 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 поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.**

Дружеството няма доставчик, относителният дял на който да надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби. Не са сключвани сделки, които са извън обичайната дейност на емитента.

**4.3. Информация за сключени съществени сделки.**

Информация за всички сделки с недвижими имоти, сключени от емитента в рамките на финансовата година се съдържа в Раздел II, т.2.1 от настоящия доклад.

От съществено значение за дружеството в рамките на финансовата година е сделката по продажба на недвижимия имот, посочена в т. 2.1.1 от настоящия доклад, от която е реализиран приход в размер на 426 хил. лв.

**4.4. Информация относно сделките, сключени между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.**

**4.5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.**

През отчетния период няма настъпило такова обстоятелство.

**4.6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.**

През отчетния период няма настъпило такова обстоятелство.

**4.7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.**

“Турин имоти” АДСИЦ не притежава дялови участия в други дружества. Дружеството не е инвестирало в ценни книжа и финансови инструменти.

**4.8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**

През отчетния период дружеството не е било заемодополучател по договори за заем.

**4.9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.**

През отчетния период дружеството не е било заемодател по договори за заем.

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

През отчетния период Дружеството не е емитирало нова емисия ценни книжа.

**4.11. 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 за 2018 г. Финансовият резултат на Дружеството към 31.12.2018 г. е загуба в размер на 6 хил. лв. спрямо печалба 409 хил. лв. към 31.12.2017 г.

**4.12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.**

Възможността на дружеството за обслужване на задълженията се изразява с показателите за ликвидност, посочени в описанието на ликвидния риск в Приложенията към ГФО. Със стойностите на показателите за ликвидност, Турин имоти АДСИЦ няма проблеми при посрещане на задълженията си, както в средносрочен, така и в дългосрочен аспект.

**4.13. 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.**

Дружеството има достъп до финансиране и възможности за реализация на инвестиционните си намерения.

В случай на необходимост от извършване на капиталови разходи, дружеството би могло да ползва банково финансиране.

**4.14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.**

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи на управление на емитента.

Като емитент на ценни книжа и публично дружество Турин имоти АДСИЦ осъществява дейността си в съответствие с нормативните регулации и се придържа към политиката, международно признатите стандарти и практики за корпоративно управление.

**4.15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.**

Вътрешният контрол е сложен и отговорен процес, осъществяван от съвета на директорите на организацията, ръководството, персонала ангажиран с финансово отчитане и е предназначен да предоставя разумно ниво на увереност по отношение на целите, свързани с:

- ефективност и ефикасност на операциите;
- надеждност на финансовото отчитане;
- съответствие с приложимите закони и разпоредби.

Ръководството на организацията отговаря за постигане на целите, като управлява финансите и дейностите по законосъобразен, икономичен, ефикасен и ефективен начин.

Тъй като Контролната среда е в основата на вътрешния контрол, за нас е важно спазването на заложените в Етичния ни кодекс правила и принципи, прилагани на всички етапи на процеса по финансово-счетоводно отчитане и изготвяне на публични финансови отчети;

- налагане на лична и професионална почтеност и етични ценности от ръководството до най-ниското ниво в организацията, постоянна комуникация относно спазването на стандартите на фирмата и етичния кодекс;
- компетентност на лицата имащи пряко отношение към процеса на финансово отчитане и изготвяне на публични отчети, на тези извършващи първичното счетоводно отчитане, и не на последно място на ръководството и лицата извършващи контролна дейност.

За правилното функциониране на вътрешната контролна среда, съдействат т.нар. вътрешни контроли – стремежът е контролът да се случва превантивно – преди материалите/услугите да бъдат поръчани, договорите да бъдат сключени; текущ контрол - проверка от технически лица за



качеството на получените услуги, материали; подходящи мерки за опазване на ДМА, проверка от юристи на законосъобразността при сключване на договори, проверка от отчетните лица на документите за тяхната коректност и законосъобразност; последващи контроли – една от задачите на одитния комитет е да наблюдава процеса на финансово отчитане и да представя препоръки и предложения; наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска;

Извършва се преглед и анализ на резултатите от текущия период спрямо предходния, на реалните данни спрямо прогнозните такива.

Получаването на своевременна и надеждна информация, както и комуникацията е важна е за изпълнението на всички дейности по вътрешния контрол. Пряко свързана е с навременното записване и правилно квалифициране на операциите и събитията в организацията.

Информационната система, имаща отношение към целите на финансовото отчитане, която включва системата за финансово отчитане, обхваща методи и документация които:

- да осигурят отчитането само на съществуващи активи и пасиви и реални трансакции за отчетния период;
- правилната оценка на активите и пасивите към отчетната дата, в т.ч. разумност и неутралност на приблизителни счетоводни оценки;
- осигуряване на пълнота на отчетените трансакции (липса на съществени пропуски и признаване в правилния период);
- правилната класификация и представяне в ГФО.

Важна стъпка в процеса на счетоводното отчитане е процедурата по отграничаването на периода, т.е. включването както на всички покупки и продажби, извършени през отчетния период, така и само на такива покупки и продажби, които са се случили през отчетния период.

Използваният счетоводен софтуер генерира отчети, справки, извършва автоматизирани операции. Има контроли за ограничаване на достъпа до програми или данни, има проверка за последователност на номерацията.

Управлението на риска е процесът, при който дружеството се стреми да изучи рисковете, свързани с дейностите. За целта рисковете се идентифицират, анализират, оценяват и се изготвя подходяща процедура за реакция на настъпилния риск.

Факторите, определящи риска и категориите рискове могат да се разделят на външни и вътрешни. Финансови рискове – промени в лихвените проценти, валутните курсове, изтеглен кредит. При недостатъчна ликвидност и парични потоци това ще рефлектира върху финансовата стабилност на организацията.

Стратегически рискове – конкуренция, промени в търсенето на предлаганата от дружеството услуга, реструктуриране.

Оперативни рискове – промени в регулаторната или оперативната среда, ново законодателство, компетентност на финансово-счетоводният персонал и ръководството; смяна на информационната система.

Рискове свързани с активи – природни бедствия и околна среда; доставчици, достъп до активите/имуществото на дружеството; внедряване на нови продукти/услуги.

#### **4.16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.**

През отчетния период не са извършвани промени в състава на съвета на директорите.

**4.17. Информация за размера на възнагажденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата, включително:**

- а) получени суми и непарични възнагаждения;**

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

в) сума, дължима от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

През отчетния период не са изплащани възнаграждения на членовете на съвета на директорите.

**4.18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.**

Към 31.12.2018 г. председателят на съвета на директорите и изпълнителен директор – г-н Лукан Димитров Луканов притежава пряко 324 250 /триста двадесет и четири хиляди двеста и петдесет/ бр. акции от капитала на дружеството.

На членовете на Съвета на директорите не са предоставяни опции върху ценни книжа на Турин имоти АДСИЦ.

**4.19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.**

Не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

**4.20. 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; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.**

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал, както и общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства не надхвърля 10 на сто от собствения му капитал.

**4.21. Данни за директора за връзки с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция.**

Директор за връзки с инвеститорите: Божана Йорданова;

Адрес за кореспонденция и телефон:

[bozhana.yordanova@aroma.bg](mailto:bozhana.yordanova@aroma.bg)

гр. София, п.к. 1271, р-н “Надежда”, кв. “Илиянци”, ул. “Кирил Благов” № 12,

телефон: 02/93 50 366

**4.22. Промени в цената на акциите на дружеството.**

Емисията акции на “Турин имоти” АДСИЦ се търгува на “Българска фондова борса – София” АД считано от 22.07.2008г.

Към 31.12.2018 г. цената на 1 акция е 1,00 лв.

**V. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през финансовата година**

Дейността на „Турин имоти“ АДСИЦ е изложена на следните рискове:

*Рискове свързани с бизнеса*

Рискове, свързани с повишената конкуренция в сектора на недвижимите имоти. През последните години бяха изградени в различни части на София, различни по своя характер сгради: бизнес сгради, складове и др. които се явяват конкуренция на извършваната от дружеството дейност по отдаване на имоти – промишлени, складови и офис сгради.

Рискове и несигурност свързани с икономическите условия в България, региона и света.

Сериозен риск за извършваната от дружеството дейност е природният – градушки, земетресения, наводнения, пожар. Същият се минимизира чрез сключване на ежегодни имуществени застраховки, които да намаляват вредите, при евентуалното настъпване на такива събития.

*Валутен риск*

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

*Ценови риск*

Дружеството не е изложено на ценови риск за негативни промени в цените на услугите, обект на неговите операции, защото съгласно договорните отношения с клиентите/доставчиците те са обект на периодичен анализ и обсъждане за преразглеждане и актуализиране спрямо промените на пазара.

*Кредитен риск*

Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговски и други вземания. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо и стриктно от ръководството на дружеството, съгласно установената политика. За целта ежесечно се прави преглед и анализ на откритите позиции по клиенти, както и получените постъпления. Паричните, включително разплащателни операции са ограничени до банки с висока репутация и ликвидна стабилност, което ограничава риска относно паричните средства и паричните еквиваленти.

*Ликвиден риск*

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Ръководството на дружеството поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност.

*Анализ на ликвидния риск*

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията на задълженията си, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Всеки месец се извършва анализ дали наличните парични средства са достатъчни за да покрият бъдещите плащания на дружеството. Този анализ се извършва с цел покриване на риска на паричния поток и съответно формирането на дефицит на парични средства.

*Макроикономически рискове*

Икономиката на България като малка държава е силно зависима от европейската и световната икономика. Подобриенето на водещите индикатори за еврозоната формират очаквания за нейното бавно и постепенно възстановяване. В краткосрочен план вътрешното търсене се очаква да бъде благоприятно повлияно от забавянето на инфлационните процеси.

Конюктурноводещите индикатори показаха известно подобрене през последните месеци, но основните пазарни движещи сили се очаква да останат силно променливи. Темповете на възстановяване на световната икономика се очаква да останат умерени. В същото време, с нарастване на структурните предизвикателства, икономическата активност в развиващите се страни показва известна загуба на инерция.

Пазарните обеми, както и маржове се очаква да продължат да бъдат под натиск, независимо от очакваното възстановяване на икономиката.

*Риск, свързан с паричния поток:*

Рискът, свързан с паричния поток разглежда проблемите с наличните парични средства в дружеството. Тук от съществено значение е договорната политика, която следва да защитава фирмените финанси, като гарантира регулярни входящи потоци от страна на клиенти, както и навременни плащания на задълженията.

Управлението на риска, свързан с паричните потоци за дружеството ни изисква поддържане на положителна стойност на ликвидността, т.е. готовност за посрещане на текущите задължения.

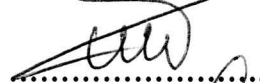
23.01.2018 г.  
гр. София

**СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:**

**Лукан Луканов**



**Бойко Ботев**



**Йордан Николов**

