

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

към 31.12.2011 година

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

тел: (+359 2) 935 03 66; (+359 2) 935 02 30; факс: (+359 2) 935 03 18

I. Обща информация за дружеството

“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.

Годишният доклад за дейността на “Турин имоти” АДСИЦ за 2011 г., е изготвен съгласно изискванията на ЗППЦК, относно разкриване на регулирана информация от емитентите, касаеща годишния финансов отчети за дейността.

Управление

Дружеството има едностепенна система за управление.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:

1. Лукан Димитров Луканов – Председател на СД и изпълнителен директор;
2. Венцислав Симеонов Стоев – Зам. – председател на СД;
3. Йордан Добринов Николов – член на СД;

II. Информация за важни събития, настъпили през тримесечието и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет

2.1. Информация за важни събития, настъпили през последното тримесечие и от началото на финансовата година, както и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет.

През 2011 г. "Турин имоти" АДСИЦ не реализирало сделки по покупко - продажба на недвижими имоти.

Дружеството има сключено едно споразумение за отдаване на недвижим имот за ползване срещу заплащане.

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

Пряката печалба от реализираната сделка по т.2.1. е в размер на 86 хил. лв. Финансовият резултат на дружеството за 2011г. е печалба в размер на 7 хил. лв.

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 законите 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 законите 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.

Глава втора

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. Не се прилага ротационен принцип при предложенията и избора на външен одитор, тъй като тази норма в НККУ има препоръчителен характер и тъй като Закона за независимия финансов одит и свързаните с него актове не съдържат изрични ограничения в тази насока.
3. Изградена е система за вътрешен контрол, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.
4. Системата за вътрешен контрол е изградена и функционира с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление.

Глава трета

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.

Глава четвърта

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.

Глава пета

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 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 2011 г. дружеството реализира приходи от сключени договори за наем в размер на 86 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.

Като дружество със специална инвестиционна цел, основният продукт, който предлага "Турин имоти" АДСИЦ са недвижими имоти, които дружеството закупува в готов вид или изгражда /доизгражда/. С оглед на това обстоятелство, дружеството сключва договори за строителство с подизпълнители, по които изпълнението на задълженията за снабдяване с материали и предоставяне на отделни строителни услуги се дължи на подизпълнителите, а не на "Турин имоти" АДСИЦ.

4.3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

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.

4.4. Информация относно сделките, сключени между емитента 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 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.

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.

4.5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента 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 отчетната 2011 г. 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 отчетната 2011 г. 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 икономическа група 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 заемополучател 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 цента, 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 издавало нова емисия ценни книжа.

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

Няма настъпило такова обстоятелство.

4.12. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

Няма промяна в членовете на съвета на директорите на дружеството през отчетната финансова година.

4.13. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

- а) получени суми и непарични възнаграждения;
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;
- в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Общият размер на изплатените възнаграждения на членовете на съвета на директорите на дружеството за 2011 г. е 12 000/дванадесет хиляди/ лева.

4.14. 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 края на отчетната 2011 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.

4.15. 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.

На дружеството не са известни такива договорености.

4.16. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; 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.

Няма настъпили такива обстоятелства през отчетната финансова година.

4.17. 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 30.12.2011 г. цената на 1 акция е 0,33 лева.

Съвет на директорите:

от:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

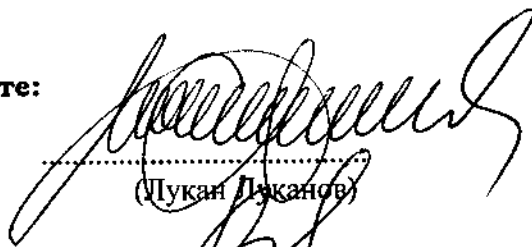
.....

.....

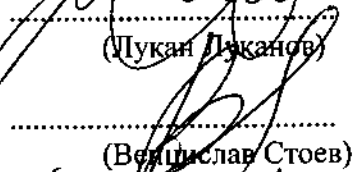
.....

.....

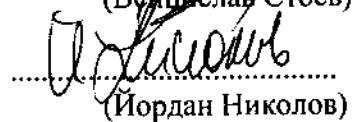
.....



.....
(Луқан Луканов)



.....
(Веніслав Стоев)



.....
(Йордан Николов)