

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА "АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНЕТО НА РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 100Н, АЛ. 8 ОТ ЗППЦК

1. Информация дали "АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ спазва по целесъобразност Кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление

"АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление, приет от Националната комисия за корпоративно управление и одобрен като кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) с Решение № 461-ККУ от 30.06.2016 г., Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност"

"АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ осъществява дейността си в съответствие с принципите и разпоредбите на кодекса.

2. Информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от "АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ в допълнение на Националния кодекс за корпоративно управление

"АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ не прилага практики на корпоративно управление в допълнение на Националния кодекс за корпоративно управление.

3. Обяснение от страна на "АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ кои части на Националния кодекс за корпоративно управление не спазва и какви са основанията за това

Корпоративното ръководство на "АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ счита, че има части на Националния кодекс за корпоративно управление, които дружеството не е спазвало през 2017 г., тъй като същите са били неприложими спрямо дружеството поради структурата на капитала и приетия бизнес модел.

Националния кодекс за корпоративно управление се прилага на основата на принципа „спазвай или обяснявай“. Това означава, че дружеството спазва Кодекса, а в случай на отклонение неговото ръководство следва да изясни причините за това.

"АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ представя настоящата информация относно спазването на Кодекса, като същата ще бъде публикувана и на електронната страница на дружеството.

I. Глава първа – Корпоративни ръководства

"АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ (или наричано за краткост Дружеството) е дружество с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите (или наричан за краткост СД), който към 31.12.2017 г. е в следния състав:

- Гармо Силд
- Хилар-Пиитър Луитсалу
- Цветослав Иванов Митев

Функции и задължения

Съветът на директорите насочва и контролира независимо и отговорно дейността на Дружеството съобразно установените визия, цели, стратегии на Дружеството и интересите на акционерите.

Съветът на директорите следи за резултатите от дейността на Дружеството на тримесечна и годишна база и при необходимост инициира промени в управлението на дейността.

Съветът на директорите третира равнопоставено всички акционери, действа в техен интерес и с грижата на добър търговец.

Членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност. Съветът на директорите има приет Етичен кодекс.

Дружеството има разработена и функционираща система за управление на риска и вътрешен контрол, както и финансово-информационна система. Функциите на одитен комитет на Дружеството се изпълняват от Съвета на директорите.

Съветът на директорите е осигурил и контролира интегрираното функциониране на системите за счетоводство и финансова отчетност.

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

Съгласно изискванията на ЗПЦК Съветът на директорите следи за всички сделки от съществен характер, като ги одобрява. При наличие на сделки, които самостоятелно или съвкупно надминават посочените в чл. 114, ал. 1 от ЗПЦК прагове Съветът на директорите изготвя мотивиран доклад и приема решение за свикване на Общо събрание на акционерите, на което да бъде овластен от акционерите за извършване на тези сделки.

Съветът на директорите се отчита за своята дейност пред Общото събрание на акционерите, като представя за приемане от акционерите годишния доклад за дейността, доклада относно изпълнение на политиката за възнагражденията.

Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите

Общото събрание на акционерите (или наричано за краткост ОСА) избира и освобождава членовете на Съвета на директорите съобразно закона и Устава на Дружеството, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на Съвета на директорите.

При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се спазват принципите за съответствие на компетентност на кандидатите с естеството на Национален кодекс за корпоративно управление в дейността на Дружеството.

Всички членове на Съвета на директорите отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им. Функциите и задълженията на корпоративното ръководство, както и структурата и компетентността му са в съответствие с изискванията на Кодекса.

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.

През отчетната финансова година "АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ е прилагало Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите в съответствие с нормативните изисквания за публичните дружества, целите, дългосрочните интереси и стратегията за бъдещо развитие на Дружеството, както и финансово-икономическото му положение в контекста на националната и европейска икономическа конюнктура. при отчитане препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление.

Информацията относно принципите за формиране на възнагражденията на членовете на СД на Дружеството, както и относно техния размер се оповестява ежегодно в доклада относно прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на СД на "АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ. Дружеството изготвя и доклад относно изпълнение на Политиката за възнагражденията и го представя за одобрение от Общото събрание на акционерите.

Структура и компетентност

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите се определят в Устава на Дружеството.

Съставът на Съвет на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на дружеството. Функциите и задълженията на корпоративното ръководство, както и структурата и компетентността му са в съответствие с изискванията на Кодекса.

Съветът на директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове. Съветът на директорите се състои от:

- Изпълнителен член на СД - ангажиран с текущото представителство на Дружеството и ежедневното управление на бизнес процесите;
- Председател на Съвета на директорите и
- Независим член на Съвета на директорите

Независимият член на СД контролира действията на изпълнителното ръководство и участва ефективно в работата на Дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

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

Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция. Информация за професионалната квалификация и опит се оповестява в писмените материали към поканата за общото събрание на акционерите, на което съответните членове на СД са избрани. Тази информация се публикува и на електронната страница на Дружеството.

След избор на нови членове на СД се запознават с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на Дружеството.

Повишаването на квалификацията на членовете на Съвета на директорите е техен постоянен ангажимент.

Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения, въпреки че устройствените актове на Дружеството не определят броя на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции. Това обстоятелство се съблюдава при предложенията и избора на нови членове на Съвета на директорите.

Изборът на членовете на Съвета на директорите на Дружеството става посредством процедура, която осигурява достатъчна информация относно личните и професионалните качества на кандидатите за членове. Като част от материалите за общото събрание, на което се предлага избор на нов член на Съвета на директорите се представят всички изискуеми от ЗППЦК и Търговския закон декларации, свидетелство за съдимост и професионална биография на кандидата за изборна длъжност. При избора на членове на Съвета на директорите, кандидатите потвърждават с декларация или лично пред акционерите верността на представените данни и информация. Процедурата по избор се

провежда при явно гласуване и отчитане на гласовете „За“, „Против“ и „Въздържал се“. Резултатите от гласуването се оповестяват чрез протокола от Общото събрание на акционерите. В устройствените актове на Дружеството не е предвидено ограничения относно броя на последователните мандати на независимите членове, но това обстоятелство се съблюдава при предложението за избор на независими членове.

Възнаграждение

Съветът на директорите разработва ясна и конкретна политика за възнагражденията на членовете на СД, която се одобрява от ОСА. Политиката определя принципите за формиране на размера и структурата на възнагражденията. В съответствие със законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление размерът и структурата на възнагражденията отчитат: задълженията и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на Дружеството; възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите; необходимостта от съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на Дружеството.

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ нито един от членовете на Съвета на директорите не получава възнаграждения.

Акционерите имат лесен достъп до приетата дружествена политика за определяне на възнагражденията на членовете на СД, както и до информацията относно получените от тях годишни възнаграждения чрез избраните медии за оповестяване на информацията и електронната страница на Дружеството.

Конфликт на интереси

Членовете на Съвета на директорите избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси.

Членовете на Съвета на директорите незабавно разкриват конфликти на интереси и осигуряват на акционерите достъп до информацията за сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с него лица чрез представяне на декларацията по чл. 114б от ЗИПЗК.

Съветът на директорите не е създал конкретно разписана процедура за избягване на конфликти на интереси при сделки със заинтересовани лица и разкриване на информацията при възникване на такива, но контролира сключването на съществени сделки посредством гласуването и одобрението на подобни сделки.

Комитети

В Дружеството функционира одитен комитет, избран с решение на ОСА в края на 2017 г. Одитният комитет на „АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ е в състав, който отговаря на законовите изисквания и на конкретните нужди на Дружеството и осъществява дейността си в съответствие с изискванията на действащото законодателство.

Одитният комитет е създаден въз основа на решение на Общото събрание, но няма писмено определена структура, обхват от задачи, начин на функциониране и процедури за отчитане, описани подробно в Статута на одитния комитет. На предстоящото през 2018 г. ОСА ще бъде предложено гласуването на Статут на одитния комитет.

II. Глава втора - Одит и вътрешен контрол

Одитният комитет на „АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ

1. наблюдава извършването на независимия одит на годишните финансови отчети от страна на избрания от Дружеството регистриран одитор като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията за публичен надзор върху регистрираните одитори (КПНРО) по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;

2. проверява и наблюдава независимостта на регистрирания одитор/одиторско предприятие в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от закона за независимия финансов одит, 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;

3. изисква незабавно да бъде писмено информиран от регистрирания одитор/одиторското предприятие за всички обстоятелства, които са или биха накърнили неговата независимост при изпълнение на поетия одиторски ангажимент, съгласно изискването на чл. 31, ал. 2, т. 1 от ЗНФО;

4. изисква незабавно да бъде писмено информиран от регистрирания одитор/одиторското предприятие за установени и възможни съществени нарушения на действащото законодателство, на учредителни и други вътрешни актове на "АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ, доколкото такива са станали известни на регистрирания одитор/одиторско предприятие при изпълнение на одиторския ангажимент;

5. изисква разяснение от регистрирания одитор/одиторско предприятие за характера и основанията за модифициране на одиторското мнение в одиторския доклад, както на параграфите за обръщане на внимание и по други въпроси, с които не е модифицирано одиторското мнение;

6. изисква копие от сключената задължителна застраховка «Професионална отговорност» на регистрирания одитор/одиторско предприятие;

7. получава допълнителен доклад към одиторския доклад, съгласно чл. 59 и чл. 60 от ЗНФО;

8. следи за спазване на законовите и регулаторни изисквания при избора и назначаването на регистриран одитор, като извършва необходимите проверки за независимост, квалификация и репутация на същия, както и за качеството на одиторските услуги и дава препоръка до Общото събрание на акционерите на Дружеството за избор на регистриран одитор;

9. отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор/одиторско предприятие въз основа най-малко на следните примерни критерии за избор на одитор: одиторски подход; области, върху които ще се концентрира одита; опит в съответния бизнес отрасъл; използване на ИТ технологии; система за вътрешен контрол на качеството; комуникационна стратегия; оценки за контрол на качеството от КПНРО или ИДЕС за Дружеството и за всеки отделен одитор, партньор по одитния ангажимент; застрахователно покритие на одитора; цена на принципа на икономически най-изгодна оферта;

10. преглежда предложените обхват и подход на одита от страна на регистрирания одитор и координира процеса на финансов одит с отдела по вътрешен одит;

11. следи за спазване на изискванията към възнаграждението на регистрирания одитор, съгласно чл. 66 от Закона за независимия финансов одит и уведомява КПНРО, както и Съвета на директорите за всяко конкретно решение по чл. 66, ал. 3 в 7-дневен срок от датата на решението;

12. следи за прилагане на принципа на ротация по отношение на регистрирания одитор;

13. проверява и следи дали регистрираният одитор предоставя на Дружеството „забранени услуги“ по смисъла на Закона за независимия финансов одит и Регламент (ЕС) № 537/2014;

14. дава одобрение за извършване на „забранени услуги“ по смисъла на и в съответствие с изискванията на Закона за независимия финансов одит и Регламент (ЕС) № 537/2014 въз основа на разработени процедури за одобрение на предоставянето на услуги

извън одита и след оценка на заплахите за независимостта и предприетите предпазни мерки, и информира Комисията за публичен надзор върху регистрираните одитори (КПНРО) в 7-дневен срок от датата на одобрението;

15. разглежда и обсъжда всяка съществена писмена комуникация между корпоративното ръководство на Дружеството и регистрирания одитор, вкл. представителното писмо на ръководството, списъка с всички съществени и несъществени некоригирани отклонения, констатирани по време на одита и т.н.;

16. периодично обсъжда с регистрирания одитор всички съществени счетоводни политики и практики, както и всички възможни алтернативни третириания на финансовата информация в съответствие с утвърдените и приложими счетоводни стандарти;

17. поне веднъж годишно извършва проверка на вътрешно-контролната система на регистрирания одитор, както и на всички взаимоотношения между него и Дружеството;

18. провежда самостоятелни срещи с регистрирания одитор, за обсъждане на въпроси, които комитетът или регистрираният одитор смята, че са от конфиденциално естество;

19. задължително трябва да бъде информиран от регистрирания одитор за всички пречки, които корпоративното ръководство му е създадо при извършване на независимия финансов одит, включително ограничение на обхвата на работата му;

20. осъществява всички други функции и права, регламентирани в действащите разпоредби на националното и европейско законодателство.

В Дружеството е изградена и функционира система за вътрешен контрол, която включително идентифицира рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомага тяхното ефективно управление. Тя гарантира и функционирането на системите за отчетност и разкриване на информация. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска е представено в т. 4 от настоящата декларация за корпоративно управление.

III. Глава трета - Защита правата на акционерите

Съветът на директорите гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарни и чуждестранни акционери, защитава техните права и улеснява упражняването им в границите, допустими от действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на устройствените актове на дружеството.

Поканата за ОСА съдържа изискуемата съгласно Търговския закон и ЗППДК информация, както и допълнителна информация относно упражняване правото на глас и възможността да бъдат добавяни нови точки в дневния ред по реда на чл. 223а от ТЗ.

Общо събрание на акционерите

Всички акционери са информирани за правилата, съгласно които се свикват и провеждат общите събрания на акционерите, включително процедурите за гласуване чрез Устава на Дружеството и поканата за всяко конкретно Общо събрание на акционерите.

Съветът на директорите предоставят достатъчна и навременна информация относно датата и мястото на провеждане на ОСА, както и пълна информация относно въпросите, които ще се разглеждат и решават на ОСА.

Поканата и материалите за Общото събрание на акционерите се оповестява до обществеността чрез медийните агенции Инвестор БГ и до Комисията за финансов надзор и регулирания пазар на ценни книжа. След представяне на поканата и материалите за общото събрание на акционерите същите са достъпни и на електронната страница на дружеството.

Видно от протоколите от общите събрания на Дружеството, Съветът на директорите и избраният председател на Общото събрание на акционерите осигуряват

правото на всички акционери да изразяват мнението си, както и да задават въпроси по време на ОСА.

Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството лично или чрез представители. Като част от материалите за Общото събрание на акционерите, Съветът на директорите представя образец на пълномощно и Правила за гласуване чрез пълномощник.

Съветът на директорите осъществява ефективен контрол, като създават необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите и по разрешените от закона начини. Мандатна комисия регистрира акционерите за всяко конкретно Общо събрание и предлага на Общото събрание избор на председател, секретар и преброител на гласовете. Ръководството на Общото събрание на акционерите следи стриктно за законосъобразното провеждане на ОСА, включително и за начина на гласуване на упълномощените лица.

Съветът на директорите организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването. Съветът на директорите насърчава участието на акционери в Общото събрание на акционерите, но не е осигурил възможност за дистанционно присъствие чрез технически средства (вкл. интернет), поради икономическа необоснованост на подобен способ за участие в общото събрание.

Материали за Общото събрание на акционерите

Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание на акционерите са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на ОСА, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба. Поканата заедно с материалите за всяко Общо събрание на акционерите се публикуват и на електронната страница на Дружеството.

Съветът на директорите съдейства на акционерите, имащи право съгласно действащото законодателство, да включват допълнителни въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание на акционерите, като извършват всички необходими правни и фактически действия за оповестяване на добавените допълнително въпроси в дневния ред на вече свикано ОСА.

Съветът на директорите гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите чрез оповестяване на Протокола от Общото събрание на акционерите чрез избраните медийни агенции.

Еднакво третиране на акционери от един клас

Съгласно Устава на Дружеството всички акции от капитала на Дружеството са от един клас и всички акционери се третират еднакво, както и всички акции дават еднакви права на акционерите.

Съветът на директорите гарантира предоставянето на достатъчно информация на инвеститорите относно правата, които дават всички акции от всеки клас преди придобиването им чрез публикуваната информация на електронната страница на Дружеството, както и чрез провеждане на разговори и персонални срещи с ръководството и/или Директора за връзки с инвеститорите.

Консултации между акционерите относно основни акционерни права

Съветът на директорите не препятства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до

техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

Сделки на акционери с контролни права и сделки на злоупотреба

Съветът на директорите не допуска осъществяването на сделки с акционери с контролни права, които нарушават правата и/или законните интереси на останалите акционери, включително при условията на договаряне сам със себе си. При извършването този вид сделки с необходимо изрично решение на Съвета на директорите, като заинтересуваните лица се изключват от гласуването.

IV. Глава четвърта - Разкриване на информация

Съветът на директорите не е приел политиката за разкриване на информация в съответствие със законовите изисквания и устройствените актове на Дружеството.

Съветът на директорите чрез Директора за връзки с инвеститорите гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и не позволява злоупотреби с вътрешна информация.

Вътрешната информация се оповестява в законоустановените форми, ред и срокове чрез избраната медийна агенция до обществеността, както и до КФН и БФБ-София АД. Информация в некоригиран вид и в същия обем се публикува и на електронната страница на Дружеството. По този начин изпълнителното ръководство на Дружеството гарантира, че системата за разкриване на информация осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки.

Съветът на директорите утвърждава и контролира заедно с независимия одитор и Директора за връзки с инвеститорите вътрешни правила за изготвяне на годишните и междинните отчети и реда за разкриване на информация.

Дружеството поддържа електронна страница с утвърдено съдържание, обхват и периодичност на разкриваната чрез нея информация. Съдържанието на електронната страница на Дружеството покрива изцяло препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Съветът на директорите на "АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ счита, че с дейността си през 2017 г. е създал предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с инвеститорите, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар.

През 2017 г. Дружеството е оповестявало всяка регулирана информация в сроковете и по реда, предвиден в ЗППЦК и актовете по прилагането му.

V. Глава пета - Заинтересовани лица

Корпоративното ръководство 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.

"АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ идентифицира като заинтересовани лица с отношение към неговата дейност следните групи лица: служители, кредитори, доставчици и други контрагенти, свързани с осъществяване на дейността на Дружеството.

В своята политика спрямо заинтересованите лица "АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ се съобразява със законовите изисквания, въз основана принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика.

4. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на "АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ във връзка с процеса на финансово отчитане

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националният кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 4 от ЗППЦК при описанието на основните характеристики на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

В Дружеството функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът на директорите носи основната отговорност по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява, както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от Съвета на директорите се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за Дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването е съразмерно с характеристиките на Дружеството и влиянието на идентифицираните рискове.

Контролна среда

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на Съвета на директорите, отговорен за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

Процес за оценка на рисковете на Дружеството

Процесът на оценка на рисковете представлява базата за начина, по който Съветът на директорите на Дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани. Съветът на директорите на Дружеството идентифицира следните видове рискове, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която Дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и

взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното дружество осъществява своята дейност.

Подробно описание на рисковете, характерни за дейността на "АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ, е представено в раздел ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО от доклада за дейността.

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 промсни 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 ролите 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 корпоративното ръководство.

Комуникацията се осъществява въз основа въз основа на 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. Съветът на директорите 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.

5. 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

5.1. Информация по член 10, параграф 1, буква "в" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - 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

Към 31.12.2017 г. Арко Вара АС притежава 100 % от капитала на дружеството.

5.2. Информация по член 10, параграф 1, буква "г" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права

“АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ няма акционери със специални контролни права.

5.3. Информация по член 10, параграф 1, буква "е" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - всички ограничения върху правата на глас, като например 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

Не съществуват ограничения върху правата на глас на акционерите на “АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ

Съгласно Устава на Дружеството, правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание на акционерите. Акционерите на дружеството участват в ОСА лично или чрез законен представител, или пълномощник, упълномощен с изрично писмено нотариално заверено пълномощие, отговарящо на изискванията, предвидени в чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

За участие в Общото събрание на акционерите трябва да се легитимират с предвидените в закона, Устава и поканата за ОСА документи, удостоверяващ тяхната самоличност и представителна власт и да се регистрират от Мандатната комисия в списъка на присъстващите акционери преди началния час на заседанието на Общото събрание на акционерите.

5.4. Информация по член 10, параграф 1, буква "з" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор

Член на Съвета на директорите може да бъде дееспособно физическо лице и юридическото лице, което отговаря на изискванията на закона и притежаване необходимата професионална квалификация във връзка с дейността на дружеството.

Съгласно Устава на “АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ Общото събрание на акционерите на Дружеството избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение, тантиеми и гаранцията за управлението им, в съответствие с изискванията на закона.

Членовете на Съвета на директорите следва да имат висше образование и да не са:

- осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
- обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорени съдружници в търговско дружество и не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;
- 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, при останали неудовлетворени кредитори;
- лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
- съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по съребрена линия на друг член на Съвета на директорите или член на управителен или контролен орган на Обслужващото дружество.

Най малко една трета от членовете на Съвета на директорите следва да бъдат независими лица. Независимият член на Съвета на директорите не може да бъде:

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

Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от Общото събрание на акционерите и предсторчно при възникнала невъзможност да отговаря на общите и специални изисквания на нормативните катове, както и в случаите на причиняване на загуби и пропуснати ползи за Дружеството или са сериозно засегнати интересите на Дружеството.

Изменения и допълнение в Устава на Дружеството се приемат от Общото събрание на акционерите.

5.5. Информация по член 10, параграф 1, буква "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - правомощия на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции

Дружеството се управлява и представлява от Съвета на директорите. Съветът на директорите възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функциите по оперативното управление на Дружеството на Изпълнителен директор. Съветът на директорите овластява Изпълнителния директор да представляват Дружеството. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време.

6. Състав и функциониране на административните, управителните и надзорните органи на „АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ и техните комитети

“АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите. Към 31.12.2017 г. СД на “АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” ЕАДСИЦ е в следния състав:

- Тармо Силд
- Хилар-Пиитър Луитсалу
- Цветослав Иванов Митев

Съветът на директорите на Дружеството приема правилник. Съветът на директорите се събира на редовни заседания, определени в Правилника за работа на Съвета на директорите, и на извънредни заседания, свикани от Председателя. 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 уведомления да членовете на съвета в тридневен срок преди датата на заседанието, освен ако с оглед спешността на въпроса не се налага заседанието да бъде свикано в по-кратък срок. В уведомлението за свикване на заседание задължително се посочва мястото, датата, часа на заседанието и предложения дневен ред.

Съветът на директорите може да взема решения, ако присъстват повече от половината от общия брой на членовете му лично или представлявани от друг член на СД, с изрично пълномощно. Никой присъстващ не може да представлява повече от един отсъстващ. Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, в случай че всички членове на СД са заявили писмено съгласието си за решението, в протокол за решение, подписан от тях. Решенията на Съвета на директорите се взимат с обикновено мнозинство от присъстващите членове, освен в случаите, когато законът или уставът предвиждат по-голямо мнозинство за приемането на определени решения.

За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички членове, присъствали на заседанието.


7. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на "АРКО ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕАДСИЦ във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период; когато не се прилага такава политика, декларацията съдържа обяснение относно причините за това

Съгласно разпоредбата на чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК, изискванията на чл. 100н, ал. 8, т. 6 относно описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на Дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период не се прилагат за малките и средните предприятия.

Т.к. Дружеството не попада в категорията на големи предприятия съгласно чл. 19 от Закона за счетоводството, същото не прилага политика на многообразие.

18.03.2018

Изпълнителен директор:


/Тармо Силд/