

# ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаният **ЛУКАН ДИМИТРОВ ЛУКАНОВ**, в качеството си на изпълнителен директор на **“ТУРИН ИМОТИ” АДСИЦ**, регистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 175349419, със седалище и адрес на управление – гр. София, район „Витоша“, ул. “Шумака” № 16

**ДЕКЛАРИРАМ, че:**

**1. Дружеството е приело и спазва правилата и нормите на Националния кодекс за корпоративно управление (НККУ), утвърден от Националната Комисия по Корпоративно Управление. Текстът на НККУ е обществено достъпен на следния интернет адрес: <http://nkku.bg/documents/CGCode April 2016 BG.pdf>**

Дружеството не е приемало допълнителни практики на корпоративно управление в допълнение на НККУ.

**2. Дружеството спазва изцяло Националния кодекс за корпоративно управление (НККУ), утвърден от Националната Комисия по Корпоративно Управление.**

**3. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане:**

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, договори 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 своевременно 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 транзакции 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 транзакции (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.

Счетоводната политика на дружеството подлежи ежегодно на одобрение на две нива – от съставителя на финансовия отчет и от Съвета на директорите. Най-важните нейни аспекти, необходими за правилното разбиране на финансовите отчети, задължително се оповестяват. Този процес е формализиран чрез приети от ръководството документи с правила и инструкции. Те са свързани с извършването на определени действия и процедури, и респ. изготвянето на определени документи и тези действия и процедури са насочени към: извършване на инвентаризации; анализи на сметки; изпращане на потвърдителни писма; определяне на най-добри приблизителни оценки като амортизации, преоценки, обезценки и начисления, които да са базирани на разумно обосновани предположения, сводяне и класификация на счетоводните данни; проучвания и анализи на определени правни документи

(договори, съдебни дела, становища на правни консултанти); проучвания и оценка на доклади на експерти (оценители, други вътрешни експерти и длъжностни лица); изготвяне, анализи и обсъждания на проекти на финансови отчети.

Процесът по счетоводно приключване се ръководи пряко от главния счетоводител, и той взема крайните решения по ключови въпроси, свързани с признаването, класификацията, оценките, представянето и оповестяванията относно определени обекти, операции и събития, както и за цялостното представяне на финансовите отчети.

Изборът на отчетната рамка е дефиниран на база изискванията на Закона за счетоводството. Дружеството прилага Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз. Текущият контрол за правилното приложение на МСФО се извършва от главния счетоводител и одитния комитет. Допълнително потвърждение за коректността на приложението се получава от външните одитори.

Изготвянето на финансовите отчети на дружеството за публично ползване е резултат на цялостен процес по счетоводно приключване на отчетен период. Една от основните цели на въведената системата за финансово управление и контрол и функциите на звеното за вътрешен одит е да подпомагат мениджмънта и други заинтересовани страни при оценка на надеждността на финансовите отчети на дружеството.

Годишният финансов отчет на Дружеството подлежи на независим финансов одит, като по този начин се постига обективно външно мнение за начина, по който последният е изготвен и представен. Дружеството изготвя и поддържа счетоводната си отчетност в съответствие с Националните счетоводни стандарти / Международните счетоводни стандарти.

Годишният финансов отчет на „Турин имоти“ АДСИЦ за отчетната 2019 г. е заверен от регистриран одитор Янка Павлова Диманчева, рег. № 0404/1997 г. от Института на Дипломираните експерт-счетоводители, избрана за одитор от редовното Общо събрание на акционерите на дружеството от 26.06.2019 г. на базата на установените изисквания за професионализъм и съгласно препоръка на Одитния комитет.

Съветът на директорите на „Турин имоти“ АДСИЦ е създал всички необходими условия за ефективно изпълнение на задълженията на регистрирания одитор в процеса на извършване на всички необходими процедури, определени от Закона за независимия одит и Международните стандарти за одит, въз основа на които могат да изразят независимо одиторско мнение относно достоверното представяне във всички аспекти на същественост във финансовите отчети на дружеството.

С оглед обезпечаване ефективността на работата на регистрирания одитор на Дружеството, Съветът на директорите е приел Мерки за осигуряване ефективно изпълнение на задълженията на одиторите на дружеството въз основа на изискванията на Закона за независимия финансов одит.

Независимият финансовият одит обхваща процедури за постигане на разумна степен на сигурност:

- за спазване принципите на счетоводството съгласно приложимата счетоводна база;
- доколко счетоводната политика на одитираното предприятие е целесъобразна за неговата дейност и е съвместима с приложимата счетоводна база и счетоводните политики, използвани в съответния отрасъл;
- за последователността на прилагането на оповестената счетоводна политика съгласно приложимата счетоводна база;
- за ефективността на системата на вътрешния контрол, ограничена до постигане целите на одита;
- за процеса на счетоводното приключване и изготвянето на финансовия отчет;
- за достоверността и необходимата за потребителите обхватност на представената и оповестена във финансовия отчет информация съгласно приложимата счетоводна база.
- за съответствието между информацията във финансовия отчет и тази в доклада за дейността на ръководството на одитираното предприятие, както и всяка друга информация, която органите на управление на предприятието предоставят заедно с одитирания финансов отчет.

Без да се засягат изискванията за докладване по Закона за независимия финансов одит и Регламент (ЕС) № 537/2014, обхватът на финансов одит не включва изразяване на сигурност относно бъдещата жизнеспособност на одитираното предприятие, нито за ефективността или ефикасността, с които ръководството на одитираното предприятие е управлявало или ще управлява дейността на предприятието.

При предложенията за избор на външен одитор на дружеството е прилаган ротационен принцип съгласно препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

За 2019 г. Одитния комитет на дружеството осигурява надзор на дейностите по вътрешен одит и следи за цялостните взаимоотношения с външния одитор, включително естеството на несвързани с одита услуги, предоставяни от одитора на дружеството.

В Доклада за работата си през предходната отчетна година, Одитния комитет предлага на Общото събрание на акционерите одитор или специализирано одиторско предприятие за заверката на отчета за текущата финансова година. Общото събрание на акционерите е свободно в избора си, дали да приеме предложението на Одитния комитет (Съвета на директорите) за избор на одитор за заверка на годишния финансов отчет.

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 ситема.

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

#### **4. 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:**

**„в“) значими преки или косвени акционерни участия по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО:**

- Лукан Димитров Луканов 324 250 /триста двадесет и четири хиляди двеста и петдесет/ бр. обикновени поименни безналични акции, представляващи 49,88 % от капитала на “Турин имоти” АДСИЦ.

- Димитър Луканов Луканов притежава 165 000 /сто шестдесет и пет хиляди/ бр. обикновени поименни безналични акции, представляващи 25,38 % от капитала на “Турин имоти” АДСИЦ.

- Людмила Николаева Колева притежава 160 550 (сто и шестдесет хиляди петстотин и петдесет) бр. обикновени поименни безналични акции, представляващи 24,70 % от капитала на “Турин имоти” АДСИЦ.

**„г“) притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права:**

„Турин имоти“ АДСИЦ не е издавало ценни книжа със специални права на контрол.

**„е“) 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:**

Уставът на „Турин имоти“ АДСИЦ не предвижда ограничения върху правата на глас на притежателите на акции от капитала на дружеството.

**„з“) правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор:**

Съгласно чл. 38, ал. 2 от устава на дружеството във вр. с чл. 31, ал. 1, т. 1 и т. 4, решенията на общото събрание на акционерите за избиране и освобождаване на членове на съвета на директорите и за изменения и допълнения на устава се вземат с мнозинство от 2/3 от представените на събранието акции с право на глас.

**„и“) правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции**

Правомощията на Съвета на директорите на дружеството са регламентирани в Раздел II от устава на дружеството - Съвет на директорите:

“Чл. 43. (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.

(2) Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

(3) Съветът на директорите на Дружеството взема решения 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. оказване на съдействие на обслужващото дружество 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 чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, 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 Общото 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, заместник-председател и изпълнителен директор на Дружеството;

12. избор на прокурист/и на Дружеството;

13. приемане на Правила за своята работа;

14. други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.

(4) Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, Съветът на директорите на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от Общото събрание съответните решения по чл. 236, ал. 3 от Търговския закон.

(5) Замяна на обслужващо дружество или на банката-депозитар се извършва след предварителното одобрение на КФН.”

Съветът на директорите на „Турин имоти“ АДСИЦ няма самостоятелни правомощия за вземане на решения за обратно изкупуване на акции.

**5. Състав и функциониране на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети**

„Турин имоти“ АДСИЦ е с едностепенна система на управление. Управителният орган на дружеството е Съветът на директорите, който се състои от трима членове. Настоящият състав на Съвета на директорите на „Турин имоти“ АДСИЦ е следният:

- Лукан Димитров Луканов – Председател и Изпълнителен директор
- Бойко Цветков Ботев – Заместник-Председател
- Йордан Добринов Николов - Член

Правомощията на Съвета на директорите са посочени в т. 4, б. „и“ от настоящата декларация (чл. 43 от Устава на „Турин имоти“ АДСИЦ).

Дружеството не е формирало отделни административни органи.

Общ надзор върху дейността на Съвета на директорите осъществява Общото събрание на акционерите на дружеството.

Контрол върху дейността по финансово-счетоводното отчитане извършва Одитния комитет на дружеството.

**6. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента 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**

През 2019 г. „Турин имоти“ АДСИЦ е малко предприятие по смисъла на чл. 19, ал. 3 от Закона за счетоводството и чл. 100н, ал. 12 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и не е приемало Политика на многообразие.

7. Доколкото дружеството декларира, че прилага правилата на Националния кодекс за корпоративно управление, информацията за изпълнението на приетата от дружеството Програма за прилагане на международните стандарти за добро корпоративно управление е представена в *Раздел Информация за изпълнението на Националния кодекс за корпоративно управление* от Годишния доклад за дейността по чл. 39 от Закона за счетоводството на Турин имоти АДСИЦ за 2019 г.

02.04.2020 г.  
гр. София

ДЕКЛАРАТОР: .....

Л. Луканов  
Изпълнителен директор

