

ДЕКЛАРАЦИЯ
ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

СИИ ИМОТИ АДСИЦ

съгласно чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК

1. Информация дали емитентът спазва по целесъобразност:

- а) Националният кодекс за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или**
- б) друг кодекс за корпоративно управление;**
- в) информацията относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от емитента в допълнение на кодекса по буква "а" или буква "б":**

„СИИ Имоти“ АДСИЦ спазва Националния кодекс за корпоративно управление, одобрен от заместник – председателя и не прилага допълнителни практики за корпоративно управление, в допълнение към него.

В бъдеще ще бъдат изготвени Правила за работа на Съвета на директорите, които ще са в съответствие с изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и регламентират функциите и задълженията на Съвета на директорите, процедурата за избор и освобождаването на членове на Съвета на директорите, структурата и компетентността му, изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите; процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси, необходимостта от създаване на одитен комитет съобразно спецификата на Дружеството.

В управлението на „СИИ Имоти“ АДСИЦ се прилагат общоприетите принципи за почтеност, управленска и професионална компетентност при спазване на Националния кодекс за корпоративно управление и приетия Етичен кодекс, който установява нормите за етично и професионално поведение на корпоративното ръководство, мениджърите и служителите във всички аспекти на тяхната дейност, както и в отношенията им с акционери на Дружеството и потенциални инвеститори с цел да се предотвратят прояви на непрофесионализъм, бюрокрация, корупция и други незаконни действия, които могат да окажат негативно влияние върху доверието на акционерите и всички заинтересовани лица, както и да накърнят авторитета на Дружеството като цяло.

Всички служители на „СИИ Имоти“ АДСИЦ са запознати с установените нормите на етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях.

2. Обяснение от страна на емитента кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква "а" или буква "б" не спазва и какви са основанията за това, съответно когато емитентът е решил да не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление – основания за това:

Дружеството спазва Националния кодекс за корпоративно управление по отношение на всички приложими за дейността му негови изисквания.

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

Вътрешен контрол и управление на риска

Вътрешният контрол се определя като цялостен процес, интегриран в дейността на „СИИ Имоти“ АД СИЦ, осъществяван от Съвета на директорите, от ръководството и от служителите на Дружеството. Неговото предназначение е да предостави разумно ниво на увереност по отношение постигането на поставените цели.

Контролът е основна управленска функция. Доброто и ефективно управление изисква създаването и поддържането на съвременни системи за вътрешен контрол. Само адекватният и ефективен вътрешен контрол като непрекъснат процес, интегриран във всички дейности и процеси на Дружеството, може да гарантира, че целите ще бъдат постигнати чрез: съответствие на законодателството, вътрешните актове и договорите; надеждност и всеобхватност на финансовата и оперативна информация; икономичност, ефективност и ефикасност на дейностите; опазване на активите и информацията.

Всяко лице в „СИИ Имоти“ АД СИЦ носи определена отговорност по отношение на вътрешния контрол. Цялостната отговорност за вътрешния контрол носят Изпълнителният директор и Съветът на директорите. Затова е необходимо тяхното разбиране и ангажираност за прилагането на тези системи. Ключова е ролята и на ръководителите от всички управленски нива - директори, началници, мениджъри и др., тъй като съобразно функциите си и йерархията в Дружеството, те управляват ръководените от тях звена и организират вътрешния контрол в тях. Те носят пряка отговорност за всички дейности и процеси, както и за създаването и поддържането на системите за вътрешен контрол в поверените им звена и се отчитат пред горестоящия ръководител.

Всички служители в „СИИ Имоти“ АД СИЦ участват и имат конкретни роли в осъществяването на вътрешния контрол съобразно функционалните си компетентности. Затова те трябва да са запознати по подходящ начин със своята роля и отговорности. Служителите трябва да докладват на ръководството за всички проблеми в дейностите и процесите или нарушения в политиките на фирмата.

Съветът на директорите носи отговорност за системите за вътрешен контрол и управление на риска за „СИИ Имоти“ АДСИЦ и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези системи са създадени с цел да управляват, но не биха могли да елиминират напълно риска от непостигане на заложените бизнес цели. Те могат да предоставят само разумна, но не и пълна сигурност за липсата на съществени неточности или грешки. Съветът на директорите е изградил непрекъснат процес за идентифициране, оценка и управление на значителните рискове за Дружеството.

Анализ на риска

Съветът на директорите определя основните рискове за „СИИ Имоти“ АДСИЦ. Анализът на риска обхваща бизнес и оперативни рискове, здраве и безопасност на служителите, финансови, пазарни и оперативни рискове, рискове за репутацията, с които Дружеството може да се сблъска. Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и разработване на подходящ план за действие.

Вътрешен контрол

Всяка година „СИИ Имоти“ АДСИЦ преглежда и потвърждава степента на съответствие с политиките на Националния кодекс за корпоративно управление. Съвета на директорите изискват всички значителни планове и програми, да са получили предварително одобрение. Финансовите политики, контроли и процедури на Дружеството са въведени и се актуализират редовно.

Етичният кодекс, определящ необходимите нива на етика и поведение също подлежи на редовна актуализация, като за всяка промяна се организира обучение за всички служители на „СИИ Имоти“ АДСИЦ.

Ръководството носи отговорност за осигуряване подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство и се изготвят и публикуват от Дружеството своевременно. Съвета на директорите също така преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира че финансовото състояние и резултатите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ са правилно отразени.

Годишен преглед на вътрешната контролна среда се извършва от Съвета на директорите, със съдействието на Одитния комитет.

Вътрешен одит

Вътрешният одит в „СИИ Имоти“ АДСИЦ се осъществява от Одитния комитет. Той прави преглед на основните заключения от вътрешните и външните одитни проверки. Докладите се разглеждат с цел да се гарантира, че действията за справяне с идентифицираните проблеми, са изпълнени. Външният регистриран одитор прави преглед и докладва за съществени въпроси, включени в одиторския доклад.

Процесът за оценка на вътрешния контрол се наблюдава от Съвета на директорите, който оценява степента на съответствие с контролите, политиките и процесите, като резултатите са прегледани и тествани от екипа за вътрешен одит на базата на извадков принцип. Извършват се прегледи след приключване на съществени проекти и инвестиции, като резултатите се докладват на Съвета на директорите.

Съвета на директорите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ носи отговорността за осигуряване подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство и се изготвят и публикуват от Дружеството своевременно.

Декларация на членовете на Съвета на директорите по отношение на годишния доклад за дейността и финансовите отчети

Съгласно изискванията на Кодекса, членовете на Съвета на директорите потвърждават тяхната отговорност за изготвянето на годишния доклад за дейността и финансов отчет и считат, че годишния доклад за дейността, взет като цяло е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността на „СИИ Имоти“ АДСИЦ, бизнес модела и стратегията.

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:

- **Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на чл. 85 от Директива 2001/34/ЕО – През 2020 г. не са извършени промени, свързани с придобиване или продажба на акции на „СИИ Имоти“ АДСИЦ, които достигат, надхвърлят или падат под една от следните граници от 10 %, 20 %, 1/3, 50 % и 2/3 от правата на глас на Дружеството за периода по смисъла на чл. 85 от Директива 2001/34/ЕО.**

Акционери, притежаващи 5 на сто или повече от правата на глас в Общото събрание на „СИИ Имоти“ АДСИЦ към 31.12.2020 г. са както следва:

Акционер	Брой акции към 31.12.2020 г.	Процент(%) от капитала
Загора Фининвест АД	362 800	55,82

- **Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права:
„СИИ Имоти“ АДСИЦ няма акционери със специални контролни права.**

- **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 притежаваните ценните книжа**

Няма ограничения върху прехвърлянето на акции на „СИИ Имоти“ АДСИЦ и ограничения върху правата на глас.

- **Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членовете на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор**

С цел по-добра организация на работата си, членовете на Съвета на директорите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ избират помежду си Председател и един изпълнителен член (Изпълнителен директор). Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Членовете на Съвета на директорите следва да отговарят на изискванията на българското законодателство и на устава на Дружеството. Съветът на директорите е колективен орган за управление на Дружеството. За своята дейност той се отчита пред Общото събрание на акционерите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ. Членовете на Съвета на директорите имат равни права и задължения, независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях, както и от допълнително предоставените управителни и представителни права и задължения на Изпълнителния директор и членовете на Съвета на директорите са длъжни да изпълняват задълженията си в интерес на „СИИ Имоти“ АДСИЦ, както и да опазват всички негови тайни по време на мандата си. Членовете на Съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, които са причинили виновно на Дружеството. Всеки от членовете на Съвета може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди.

Съветът на директорите организира, ръководи, контролира дейността на Дружеството и решава въпроси свързани с нея, освен тези, които са включени в изключителната компетентност на Общото събрание на акционерите и на Изпълнителния директор. Съветът на директорите няма право да извършва разпоредителни сделки и други действия, за които съгласно устава и закона е необходимо предварително решение от Общото събрание на акционерите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ.

Уставът определя срока, за който се избират членовете на Съвета на директорите.

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

Според чл. 43, ал. 1 от Устава на „СИИ Имоти“ АДСИЦ: в срок до 5 /пет/ години от вписване на това изменение на устава в Търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за увеличаване регистрирания капитал

на Дружеството до номинален размер от 20 000 000 /двадесет милиона/ лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции. За увеличение, извършено по реда на тази разпоредба, се прилагат правилата по чл. 22 от Устава. Член 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от Търговския закон не се прилагат. В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност и срока и условията за заплащането и; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката, както и другите обстоятелства, предвидени в нормативните актове. В случай на успешно провеждане на увеличение на капитала по реда на тази разпоредба, Съветът на директорите, заявява за вписване в търговския регистър проведеното увеличение, като прилага към заявлението и издаденото от КФН потвърждение на проспекта за увеличението, препис от Устава на „СИИ Имоти“ АДСИЦ с отразен размер на капитала и брой акции на Дружеството след проведеното увеличение.

Обратното изкупуване на акции на Дружеството може да се извърши по решение на Общото събрание на акционерите, съгласно чл. 16 от Устава, при следните условия:

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

– максималния брой акции, подлежащи на обратно изкупуване, който в рамките на една календарна година не може да надхвърля 3 на сто от общия брой издадени акции с право на глас на Дружеството;

– условията и реда, при които Съветът на директорите организира изкупуването в определен срок не по-дълъг от 18 месеца;

– минималния и максималния размер на цената на изкупуване.

Редът и начина на обратно изкупуване се определят с решение на Общото събрание и съгласно действащия нормативен ред.

Дружеството оповестява, най-късно до края на работния ден, предхождащ деня на изкупуването, чрез бюлетина на регулирания пазар на ценни книжа информация за броя собствени акции, които ще изкупи и за инвестиционен посредник, на който е дадена поръчка за изкупуването.

Членовете на Съвета на директорите притежават правомощия да емитират и или изкупуват обратно акции.

Обратното изкупуване на акции се управлява от Съвета на директорите, който има право да продава акциите на дружеството на фондовите борси или на потенциални инвеститори. Съвета трябва да води постоянен отчет за акциите в „оборотния портфейл“ и да публикува в рамките на годишния доклад за дейността си информация относно броя на класовете на всички изкупени от дружеството собствени акции.

5. Състава и функционирането на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети:

Съвет на директорите

Съветът на директорите установява и контролира стратегическите насоки за развитие на „СИИ Имоти“ АД СИЦ, изгражда политика в областта на риска, неговото управление и вътрешния одит, дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на бизнесплана на Дружеството, сделки от съществен характер, дефинира политиката на Дружеството по отношение разкриването на информация и връзка с инвеститорите. В неговите правомощия е изграждането на финансово-информационна система, която гарантира спазването на законовите, нормативните и договорните задължения на Дружеството.

Съвета на директорите има задължение да предоставя на акционерите изискваната по време и формат от устройствените актове на Дружеството информация, както и да следи за спазването на изискванията, залегнали в приетия през 2011 г. Етичен кодекс за поведение на членовете на СД.

Членовете на Съвета на директорите на „СИИ Имоти“ АД СИЦ се стремят към взаимно уважение, зачитане професионалния опит и квалификация на всеки от тях, като осигуряват такъв тип взаимоотношения да се прилагат и спрямо служители, инвеститори, контрагенти и акционери.

Общото събрание на акционерите 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.

В състава на Съвета на директорите една трета от членовете му са независими директори.

В договора за възлагане управлението, сключван с изпълнителния член на Съвета на директорите, се определят неговите задължения и задачи, размера на възнаграждението му, задълженията му за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаване. Останалите членове спазват задълженията вменени им в Устава на дружеството, приетите Правила за работа на Съвета на директорите, общите правила, съгласно действащите нормативни актове (ТЗ, ЗППЦК, ЗПФИ), прилагани в „СИИ Имоти“ АД СИЦ.

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите се определя от Устава на Дружеството. С решение на Общото събрание на акционерите от

11.09.2017 г. беше променен състава на Съвета на директорите, като към 31.12.2020г. в него влизат:

- Светослав Иванов Дечев – Изпълнителен директор;
- Даниел Мирчев Мирчев – Председател на Съвета на директорите;
- Мая Мирославова Огнянова – Независим член на Съвета на директорите.

Съставът на Съвета на директорите на „СИИ Имоти“ АД СИЦ, гарантира независимост и безпристрастност на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания, професионална квалификация, образование и опит, които се изискват за заеманата от тях позиция в управлението-.

Членовете на Съвета на директорите участват във всякакви форми за повишаване квалификацията им във връзка с корпоративното управление, промени в законодателството, повишаване изискванията в различните отрасли на стопанската дейност, в които дружеството има интереси.

Общо Събрание на акционерите

В Общото събрание на акционерите участват всички лица, които притежават акции с право на глас на дружеството. Правото на глас се упражнява от лицата, придобили акции най-късно 14 дни преди датата на Общото събрание. Акционерите участват в Общото събрание лично или чрез представители. Членовете на Съвета на директорите вземат участие в работата на Общото Събрание без право на глас, освен ако не са акционери.

Общото събрание има изключителната компетентност да взема решение по следните въпроси: изменя и допълва Устава на дружеството; увеличава и намалява капитала на дружеството; преобразува и прекратява дружеството; избира и освобождава членовете на Съвета на директорите; назначава и освобождава регистриран одитор въз основа на препоръка на одитния комитет; приема годишния финансов отчет след заверка от назначения регистриран одитор и взема решение за разпределение на печалбата; избира одитен комитет, определя броя на членовете и мандата му или избира председател, ръководещ заседанията на СД, когато функциите на одитен комитет се осъществяват от СД и определя мандата му; назначава ликвидаторите при прекратяването на дружеството, освен в случай на несъстоятелност; освобождава от отговорност членовете на СД при наличие на заверени от регистриран одитор финансови отчети до момента на освобождаването; решава издаването на облигации; определя възнагражденията на членовете на СД и срока, за който са дължими; решава и други въпроси, предоставени в неговата компетентност от Закона и Устава на Дружеството.

Според чл. 33, ал. 1 и ал. 4 от Устава на „СИИ Имоти“ АД СИЦ, Общото събрание се свиква от Съвета на директорите или по искане на Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството. Свикването се

извършва чрез покана, обявена в ТР и се оповестява пред обществеността по определен от Съвета на директорите начин, най-малко 30 дни преди откриването на Общото събрание.

Общото събрание се провежда по неговото седалище. Редовното Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година. Заседанията на Общото събрание се представляват от избран председател. На всяко заседание се избират секретар и преброители.

За да бъде законно Общото събрание на акционерите е необходимо да има кворум най-малко $\frac{1}{2}$ от всички акции. При липса на кворум се насрочва ново заседание за срок до 1 месец и то е законно, независимо от представения на него капитал.

Комисия по инвестициите

Към Съвета на директорите на „СИИ Имоти“ АД СИЦ предстои да бъде създадена постоянно действаща Комисия по инвестициите. Всеки член на Съвета ще определи свой постоянен представител с право на глас в тази Комисия. Комисията ще организира самостоятелно своята работа, ще приема свои вътрешни правила и ще избере на първото заседание свой Председател. Приетите правила и избраният Председател ще се утвърждават от Съвета на директорите. Компетенциите на Комисията по Инвестициите ще се определят от Съвета на директорите.

Комитети

Одитен комитет

С решение на Общото събрание на акционерите на от 16.01.2018 г. беше променен състава му и към 31.12.2020 г. в него влизат:

- Евгения Вълканова Благоева
- Мариана Георгиева Георгиева
- Ирина Вескова Цветанова

Статутът и функциите на Одитния комитет се конкретизират в Правилник на Одитния комитет. Основните му функции са регламентирани в чл. 108 на Закона за независимия финансов одит, както следва:

- наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;
- наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по финансов надзор по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФО, както и с

чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент;

- отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;
- уведомява Комисията по финансов надзор, както и членовете на Съвета на директорите на Дружеството за всяко дадено одобрение по чл. 64, ал. 3 и чл. 66, ал. 3 от ЗНФО в 7-дневен срок от датата на решението;
- изготвя и предоставя на Комисията по финансов надзор в срок до 30 юни годишен доклад за дейността си и др.

Одитният комитет, писмено мотивира предложението си за избор на одитор пред Общото събрание, като се ръководи от установените изисквания за професионализъм. При предложенията и избора на външен одитор се прилага ротационен принцип.

Съветът на директорите осигурява изграждането на система за вътрешен контрол, гарантираща ефективното функциониране на системата за отчетност и разкриване на информация.

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; когато не се прилага такава политика, декларацията съдържа обяснение относно причините за това.

„СИИ Имоти“ АД СИЦ попада в групата на „малки и средни предприятия“ по смисъла на чл. 77ш, ал. 1, т. 2 от ЗППКЦ, в основание на което и на база чл. 100н, ал. 12 от ЗППКЦ не прилага политика на многообразие.

27.04.2021 г.

Изпълнителен директор:.....

Светослав Дечев

