ДЕКЛАРАЦИЯ

ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ
По чл. 100н, ал.7, т.1 със съдържание по чл. 100н, ал.8 от ЗППЦК
(01.01.2020г. - 31.12.2020г.)
На групата на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ

„Сердика пропъртис" АДСИЦ, наричано по-долу „Дружеството" е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ е учредено през месец декември 2006г. и първоначално е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд с решение № 1/08.12.2006 г., том 1512, рег. I, стр. 156, парт. № 111 849 по фирмено дело № 14 841/2006 година.

Дружеството е вписано в търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията на 14 март 2008 г., с ЕИК 175187173.

Предметът на дейност на Дружеството е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ получи лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти, с Решение № 45 – ДСИЦ от 17.01.2007 г. на Комисията за финансов надзор. С решение № 660/16.05.2007 г. на КФН, "Сердика Пропъртис" АДСИЦ е вписано в регистъра на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, воден от Комисията.

„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е с капитал 65 000 лева и предмет на дейност: обслужване и поддържане на придобити от дружествата със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, отдаване под наем на недвижими имоти:покупко-продажба на недвижими имоти; анализи; прогнози; търговско представителство и посредничество; счетоводно и правно обслужване; извършване на всички други дейности като обслужващо дружество по смисъла на чл.18,ал.2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона. Дейностите, за извършването на които се изисква предварително разрешение или одобрение от държавен орган се извършват след получаването му.

Управител на Дружеството е Сия Петрова Кълвачева.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

Едноличен собственик на капитала на „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ приема, придържа се и през отчетната 2020г. е спазвало принципите и добрите практики, въведени с Националния кодекс за корпоративно управление, съответстващ на международно приетите и прилагани принципи за корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие.

I. *Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ 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".

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ не спазва по целесъобразност други кодекси на корпоративно управление, освен Националния кодекс за корпоративно управление.

Дружеството не прилага други практики на корпоративно управление освен посочените в Националния кодекс за корпоративно управление.

II. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 2 от ЗППЦК

Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задължения. В Устава на дружеството не е определен броя на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции поради това, че не е взето решение от общото събрание на акционерите по този въпрос.

В Устава на дружеството не е предвидено ограничение на броя на последователните мандати на независимия член, тъй като не е взето решение от общото събрание на акционерите по този въпрос.

В приетата от общото събрание на акционерите дружествена политика за определяне на възнагражденията на членовете на управителните органи на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е предвидена възможност за разпределяне на допълнителни стимули на изпълнителните членове на Съвета на директорите на дружеството. Съветът на директорите няма правомощия да определя допълнителни стимули за изпълнителните членове.

Сделките на Дружеството със свързани лица са в предмета му на дейност- сключване на договори за отдаване под наем. Сделките са сключвани по пазарни цени и при условия не по-малко изгодни за дружеството от тези в договорите с несвързани лица.

В Дружеството не са създадени комитети, които да подпомагат работата на Съвета на директорите, тъй като съобразно спецификата на дружеството, Съветът на директорите е преценил, че не е необходимо създаването на подобни структури. Съобразно изискванията на закона в дружеството функционира одитен комитет.

В съответствие с изискванията на действащото законодателство и въз основа на определените от него критерии, Съветът на директорите предлага на общото събрание на акционерите на дружеството да избере одитен комитет в състав, който отговаря на законовите изисквания и нуждите на дружеството.

Корпоративното ръководство следва правилата за организирането и провеждането на всяко общо събрание на акционерите, които детайлно са уредени в действащата нормативна уредба. Поканата за ОСА се изготвя с максимална детайлност и съобразно нормативните изисквания, като се посочват подробно предложенията за решения. Всеки акционер може да се запознае предварително от момента на обявяване на поканата за свикване на общо събрание на акционерите с предложенията за решения по всяка точка от дневния ред на събранието. Писмени процедури за провеждане на ОСА не са приемани от Дружеството, тъй като нормативната уредба подробно регламентира процедурите за провеждане на ОСА, а всички неуредени от нормативната уредба въпроси се детайлизират в поканата за свикване на ОСА.

Към настоящия момент не е осигурена възможност за дистанционно присъствие на акционерите на общите събрания на акционерите чрез технически средства (вкл. Интернет), тъй като по преценка на

Съвета на директорите това не е необходимо и не е възможно.

На общите събрания на акционерите присъстват двама от тримата членове на Съвета на директорите.

Към настоящия момент Дружеството не поддържа на интернет страницата си специална секция относно правата на акционерите и участието им в Общото събрание на акционерите. Правата на акционерите и участието им се посочват подробно в поканите за свикване на общи събрания на акционерите.

Корпоративното ръководство не е приело писмени вътрешни правила, които да осигуряват своевременното оповестяване на всяка съществена периодична и инцидентна информация относно дружеството, неговото управление, корпоративните му ръководства, оперативната му дейност, акционерната му структура. Съветът на директорите отговаря за своевременното оповестяване на всяка съществена периодична и инцидентна информация относно дружеството, неговото управление, корпоративните му ръководства, оперативната му дейност, акционерната му структура. Дружеството стриктно спазва добрите практики по отношение на разкриването на информация, без това да е формулирано под формата на писмена политика. Всяка промяна в процеса на разкриване на информация бива оторизирана от корпоративното ръководство.

Дружеството разкрива в законовите срокове всяка периодична и друга регулирана информация, а също и информация, която по преценка на ръководството е съществена. Дружеството е съобразило дейността си с действащата нормативна уредба. Корпоративното ръководство обсъжда необходимостта от разработване на правила като част от Политиката по управление на качеството и сигурността на информация, съобразно които да се извършва преценка на съществеността на всяка информация, съответно на необходимостта от разкриването й.

Годишните и междинните отчети се изготвят под строгия контрол на Съвета на директорите, без това обаче да е формализирано под формата на вътрешни правила.

Дружеството не поддържа пълна англоезична версия на корпоративната си интернет страница с аналогично съдържание, тъй като то осъществява дейност само на територията на РБългария. Англоезична версия на корпоративната интернет страница е представена частично само относно информация за дружеството и портфолиото му.

Корпоративното ръководство не е изработило конкретни правила за отчитане интересите на заинтересованите лица, които правила да осигурят и тяхното привличане при решаване на определени, изискващи позицията им въпроси, тъй като счита, че дейността му не влияе на екологосъобразното развитие на средата, в която то функционира.

След направените от общото събрание на акционерите, проведено на 30.06.2020г., промени в Съвета на директорите Председателят на Съвета на директорите е независим член.

Съветът на директорите е приел Етичен кодекс. През 2020 г. не са възниквали въпроси от етичен характер между членовете на ръководството, включително и налагащи спазването на определени писмени процедури.

III. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 3 от ЗППЦК:

В „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е изградена система за вътрешен контрол, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата за вътрешен контрол се изгражда и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление.

Вътрешният контрол е процес, осъществяван от Съвета на директорите и е предназначен да предоставя разумно ниво на увереност по отношение на постигане на целите, свързани с: Ефективност и ефикасност на операциите; Надеждност на финансовото отчитане; Съответствие с приложимите закони и разпоредби.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ прилага процедури, регламентиращи ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от дружеството. Системата за управление на рисковете отчита различните видове информация, създавани и разкривани от дружеството, процесите на вътрешнофирмения документооборот, различните нива на достъп до видовете информация на отговорните лица и сроковете за обработка и управление на информационните потоци. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

Системата за вътрешен контрол е процес и процедурите, които мениджмънтът използва, за да обезпечи разумната увереност, че целите и задачите на Дружеството ще бъдат постигнати. Това е мениджмънт на бизнес рисковете и е динамичен процес, който се променя заедно с промяната на персонала и обстоятелствата. Системата включва организационния дизайн, писаните политики и процедури, практиките, физическите бариери за защита на активите и целия персонал. Системата за вътрешен контрол обезпечава съхраняването и опазването на активите, правилното записване и осчетоводяване на сделките и ефективното и ефикасно постигане на целите на задачите на дружеството, както и спазване на изискванията на законодателството и политиката на мениджмънта. Съветът на директорите, който е отговорен за постигането на целите и задачите, поставени пред дружеството отговаря и за създаването, поддържането и мониторинга на системата за вътрешен контрол, което спомага да се обезпечи постигането на определените цели и задачи.

Системата за вътрешен контрол не е еднократно събитие или обстоятелство, а поредица от действия, които обхващат дейностите в дружеството. Вътрешният контрол е неразделна част от управленските процеси.

Контролната среда е основата на цялата система за вътрешен контрол. Тя осигурява климата, дисциплината и структурата на контрола, както и влияе върху цялостното качество на контрола. Елементи на контролната среда са личната и професионална почтеност и етични ценности на ръководството и персонала, компетентност, "тонът на върха" (философията и стила на управление), организационната структура, политиките и практиките в областта на човешките ресурси.

Управлението на риска е процесът, при който Дружеството се стреми да изучи рисковете, свързани с дейностите. В него се включва оценка и изготвяне на реакция на риска. Оценката на риска е процесът по идентифициране и анализ на съответните рискове за постигане на целите на дружеството. Оценката на риска включва: идентифициране на риска – във връзка с целите и в резултат на външни и вътрешни фактори ; оценка на риска – от гл. точка на значимостта и вероятността; изготвяне на реакция на риска.

Контролните дейности се изразяват в политики и процедури, създадени с цел намаляване на рисковете и постигане на целите на Дружеството. Контролните дейности се осъществяват в цялото дружество, на всички равнища и във всички функции. Те биват превантивни и откриващи и включват:

процедури за упълномощаване и одобрение; разпределение на отговорности; съгласуване и потвърждения; проверки на текущо изпълнение; проверки на операции, процедури и дейности; наблюдение.

Информацията и комуникацията са важни за изпълнение на всички дейности по вътрешния контрол. Съветът на директорите контролира информацията да е надеждна и уместна и свързана с навременното записване и правилно класифициране на операциите и събитията в Дружеството. Информационните системи имат възможност да генерират доклади, които съдържат текуща финансова и нефинансова информация, както и информация за съответствието. Ефективната комуникация в Дружеството протича по вертикала и хоризонтала и през всички компоненти в структурата му. Комуникацията води до повишаване на ефективността и адекватността на осъществявания контрол.

Системите за вътрешен контрол са наблюдавани, за да се оценява качеството на работата им във времето. Мониторингът се осъществява чрез рутинни дейности (текущо наблюдение), специални оценки или комбинация от двете. Текущият мониторинг е вграден в нормално повтарящите се дейности в дружеството, извършвани от служителите.

Подробно описание на рисковете, характерни за дейността на „Сердика пропъртис" АДСИЦ, е представено на стр.6 и сл. От „Документа за предлаганите ценни книжа", представляващ Част III от одобрения от Комисията за финансов надзор Проспект за публично предлагане на ценни книжа, както и на стр.6 и сл. От „Регистрационния документ", представляващ Част II от одобрения от Комисията за финансов надзор Проспект за публично предлагане на ценни книжа. Проспектът може да бъде намерен на интернет страницата на „Сердика пропъртис" АДСИЦ в секция „За инвеститори", раздел „Ценни книжа".

Периодично Съветът на директорите идентифицира рисковите фактори пред които е изправено дружеството и ги посочва в междинните и в годишните отчети за дейността на дружеството. В случай на необходимост Съветът на директорите приема решения и предприема необходимите действия с оглед ограничаване въздействието на рисковите фактори за дружеството.

Сключените през 2020г. от „Сердика пропъртис" АДСИЦ сделки за разпореждане с недвижими имоти са в рамките на обичайната дейност на Дружеството.

При продажбите на недвижими имоти са спазени изискванията на чл. 19, ал. 1 и ал. 5 от ЗДСИЦ – изготвени са пазарни оценки от независим експерт с необходимата квалификация и опит, и цените, по които дружеството е продало недвижими имоти са съобразени с изготвените оценки.

IV.Информация по чл. 10, параграф 1, букви „в", „г", „е", „з" и „и" от директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и съвета от 21 април 2004 относно предложенията за поглъщане, съгласно разпоредбата на чб. 100н, ал. 8, т.4 от ЗППЦК

Госпожа Весела Огнянова Кюлева-Станкова притежава пряко 578 895 броя акции, представляващи 89.06% от правата на глас и непряко чрез „ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД, чийто едноличен собственик на капитала е, притежава 63 948 броя акции, представляващи 9.84 % от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Сердика пропъртис" АДСИЦ.

Ценните книжа на дружеството могат да се прехвърлят бе никакви ограничения.

Дружеството не е издавало ценни книжа със специални права на контрол.

Дружеството не е регламентирало 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 във връзка с акциите, издадени от „Сердика пропъртис" АДСИЦ.

Правилата за избор на членове на Съвета на директорите на Дружеството са уредени в действащата нормативна уредба и в Устава на дружеството. Съгласно чл. 31, ал.1, т. 4 от Устава на Дружеството, Общото събрание на акционерите приема решение за избирането и освобождаването на членовете на Съвета на директорите. Изискванията към лицата, предложени за членове на Съвета на директорите са регламентирани в ЗППЦК, ЗДСИЦ и в Устава на дружеството.

Съгласно чл.31, ал.1 т.1 от Устава на дружеството, общото събрание на акционерите приема решение за изменение и допълнение на устава на дружеството.

Съгласно чл.33, ал.4 от Устава на дружеството, всеки акционер, притежаващ най-малко 5 на сто от капитала на дружеството, може да поиска допълване на обявения в поканата за свикване на общото събрание на акционерите дневен ред по реда, предвиден в търговския закон т.е. всеки акционер, притежаващ най-малко 5 на сто от капитала на дружеството може да поиска внасяне в дневния ред на общото събрание на акционерите на въпроси, касаещи изменение на устава на дружеството.

Съгласно Чл. 43. (1) (Изм., решение на ОСА от 22.11.2018г.) от устава на дружеството в срок до 5 години, считано от 12 декември 2018г. –датата на вписване в търговския регистър на актуализирания устав на дружеството, Съветът на директорите може да приема решения за увеличаване регистърния капитал на Дружеството до номинален размер от 100 000 000 /сто милиона/ лева чрез издаване на нови обикновени или привилегировани акции."

Съгласно Чл. 44. (Изм., решение на ОСА от 22.11.2018г.) от устава на дружеството в срок до 5 години, считано от 12 декември 2018г. –датата на вписване в търговския регистър на актуализирания устав на дружеството, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на 100 000 000 /сто милиона/ лева. Вида на облигациите, начина за формиране на дохода по тях, размера и всички останали параметрите на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава."

V. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 5 от ЗППЦК

„Сердика пропъртис" АДСИЦ е дружество с едностепенна система на управление. Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

През отчетната 2020г. и към настоящия момент Съветът на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ се състои от три физически лица. Съветът на директорите управлява дружеството в съответствие с интересите на акционерите.

В седемдневен срок от избирането им, членовете на Съвета на директорите дават гаранция за своето управление в размер, определен от Общото събрание на акционерите, но не по-малко от тримесечното им брутно възнаграждение.

Действията на Съвета на директорите на дружеството през отчетната 2020 година бяха в съответствие със стандартите за добро корпоративно управление, заложени в Националния кодекс за корпоративно управление.

Съветът на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ управлява независимо и отговорно дружеството, в съответствие с установените стратегия, визия, цели на дружеството и интересите на акционерите.

Съветът на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ установява и контролира стратегическите насоки за развитие на дружеството.

Съветът на директорите е установил и следва политиката на дружеството в областта на риска. Под контрола на Съвета е изградена и функционира системата за управление на риска и вътрешен одит на дружеството.

Съветът на директорите осигурява спазването на законовите и договорните задължения на дружеството, съобразно действащите нормативни разпоредби, Устава на дружеството и приетите Правила за работа на Съвета на директорите.

Съгласно устава на дружеството, Съветът на директорите е длъжен: да контролира изпълнението на договора с обслужващото дружество и банката депозитар; да оказва съдействие на обслужващото дружество и банката депозитар при изпълнението на техните функции; да застрахова недвижимите имоти на дружеството веднага след придобиването им; да определи подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл.19 от ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти; да инвестира свободните парични средства на дружеството при спазване на закона и устава; незабавно да свика общо събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за дружеството; да назначи директор за връзка с инвеститорите; да приема решения за покупка или продажба на недвижими имоти, както и да изпълнява всички вменени му от закона и устава на дружеството задължения.

Съветът на директорите даваше насоки на обслужващото дружество, одобряваше и контролираше изпълнението на бизнес плана на дружеството, сделките от съществен характер, както и други дейности.

Съветът на директорите контролираше процеса на разкриване на информация и своевременното й предоставяне на акционерите съгласно изискванията на приложимото законодателство.

Съветът на директорите се ръководеше в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност, управленска и професионална компетентност. Съветът на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ спазва Етичния кодекс.

Съветът на директорите се отчете за дейността си през 2019г. пред редовното годишно общо събрание на акционерите, проведено през юни 2020г., което прие доклада за дейността му, годишните финансови отчети и др. документи.

Съветът на директорите контролира процеса на разкриването на информация и поддържането на връзките с инвеститорите, както и отговаря за предоставяне на акционерите на изисквана от тях информация.

Съветът на директорите изготвя годишен доклад за дейността си, с който се отчита пред Общото събрание на акционерите.

Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите

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

В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се посочват техните задължения, размера на тяхното възнаграждение, определено от общото събрание на акционерите, задълженията им за лоялност към дружеството и основанията за освобождаване. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от общото събрание на акционерите по всяко време.

Структура и компетентност

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите са определени в Устава на дружеството.

Към настоящия момент Съветът на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ се състои от три физически лица, едното от които е независим член. Съставът на избрания от Общото събрание на акционерите Съвет на директорите гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на дружеството.

Съставът на Съвета на директорите е структуриран по начин който гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на дружеството. Единият от членовете на Съвета на директорите е независим.

Съветът на директорите е осигурил надлежно разпределение на задачите и задълженията между своите членове. Председателят на Съвета на директорите е независим член. Независимият директор 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, Устава и вътрешно-нормативните документи на дружеството и стандартите за добра професионална и управленска практика.

Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция. Двама от членовете на Съвета на директорите са с висше икономическо образование и дългогодишен опит в редица дружества, а другият член на Съвета на директорите е с висше юридическо образование и дългогодишен практически опит в тази сфера на дейност.

След избирането им новите членове на Съвета на директорите се запознават с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на дружеството. Членовете на Съвета на директорите използват различни форми за повишаване на квалификацията си.

Членовете на Съвета на директорите отговарят на законовите изисквания и имат знанията и опита, необходими за доброто управление на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения, въпреки, че Уставът на дружеството не ограничава броя на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции.

Членовете на Съвета на директорите се грижат за постоянното повишаване на квалификацията си.

Изборът на членовете на Съвета на директорите става посредством прозрачна процедура, която осигурява освен всичко останало навременна и достатъчна информация за 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.
Съгласно Устава на „Сердика пропъртис" АДСИЦ, членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничение. Броят на последователните мандати на независимия член не е ограничен. Броят на последователните мандати на членовете на Съвета на директорите осигурява ефективна и непрекъсната работа на дружеството и спазване на законовите изисквания.

Възнаграждение

Размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се определят от Общото събрание на акционерите на Дружеството. При спазване на изискванията на нормативната уредба, Съветът на директорите разработи и прие с Протокол № 207 от 19.06.2013г. „Политика и практика за определяне и изплащане на възнагражденията в „Сердика пропъртис" АДСИЦ", която се представи за разглеждане и бе приета от Общото събрание на акционерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ, което се проведе на 25.07.2013г.
Проведеното на 14 декември 2020г. извънредно общото събрание на акционерите прие нова „Политика за възнагражденията в „Сердика пропъртис" АДСИЦ".

Размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ се определят от Общото събрание на акционерите на дружеството.

В съответствие със законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление размерът и структурата на възнагражденията следва да 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.

При определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите Общото събрание на акционерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ е осигурило изпълнението на тази политика.

С оглед конкретната дейност на дружеството, Общото събрание на акционерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ е решило възнаграждението на членовете на съвета на директорите, включително на изпълнителните членове на Съвета на директорите да е само основно, без допълнителни стимули.

Възнаграждението на независимия член на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ е само постоянно и отразява участието му в заседанията на съвета, изпълнението на неговите задачи да контролира действията на изпълнителните членове и да участват ефективно в работата на Дружеството.

Разкриването на информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ се представя в годишния отчет, годишния доклад за дейността на

Дружеството и в Доклад за прилагане на политиката за възнагражденията. Акционерите и обществеността имат лесен достъп до информацията за възнагражденията. „Сердика пропъртис" АДСИЦ публикува своя годишен отчет и годишен доклад в http://infostock.bg_и на своята интернет страница www.spreit.eu.

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 информация за сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с него лица.

Всеки конфликт на интереси в дружеството се разкрива от Съвета на директорите.

„Сердика пропъртис" АДСИЦ отчита и се съобразява с практиката, че потенциален конфликт на интереси съществува тогава, когато дружеството възнамерява да осъществи сделка с юридическо лице, в което:

a) член на Съвета на директорите или свързани (заинтересувани) с него лица имат финансов интерес;
b) член на Съвета е член на Управителен съвет, Надзорен съвет или Съвет на директорите.

Сключените от „Сердика пропъртис" АДСИЦ сделки със свързани лица- договори за наем, са в рамките на предмета на дейност на дружеството и не се отклоняват от пазарните условия.

Комитети

Редовното годишно общо събрание на акционерите, проведено на 30 юни 2017г. избра одитен комитет, съставът на който отговаря на изискванията на Закона за независимия финансов одит (Обн., ДВ, бр. 95 от 29.11.2016 г.), както и одобри Статут на одитния комитет на „Сердика пропъртис" АДСИЦ. Общото събрание на акционерите, проведено на 30.06.2020г. смени единия от членовете на одитния комитет.

С оглед спецификата на дейността на „Сердика пропъртис" АДСИЦ към момента Съветът на директорите е преценил, че не е необходимо дейността му да се подпомага от други комитети.

ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Всички акционери на „Сердика пропъртис" АДСИЦ имат право да участват в Общото събрание на акционерите и да изразяват мнението си.

Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас на Общото събрание на дружеството и чрез представители.

Съветът на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ осъществява ефективен контрол, като създава необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с дадените им от акционерите пълномощия и по разрешените от закона начини.

Съветът на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ не е изготвил специални правила за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на дружеството, тъй като към настоящия момент съставът на акционерите е малоброен и според Съвета на директорите, не е необходима друга, освен уредената в закона, организация за успешното провеждане на общите събрания на акционерите. Съветът на директорите осигурява равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание.

Съветът на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

На общите събрания на акционерите на Дружеството задължително присъстват поне двама от тримата членове на Съвета на директорите.

Материали за Общото събрание на акционерите

Текстовете в писмените материали по дневния ред на общите събрания на акционерите са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения за решения се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Правата на акционерите и процедурата за участието им в Общото събрание на акционерите подробно се посочват в поканата за свикване на общото събрание.

Съветът на директорите ще съдейства на акционерите, овластени от съда в предвидените от закона случаи, за включване на допълнителни въпроси в дневния ред на Общото събрание.

Съветът на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

През 2020г., Съветът на директорите е предприел необходимите действия за гарантиране равнопоставено третиране на всички акционери, включително миноритарните и защита на интересите им.

Поканата за свикване на редовното годишно общо събрание на акционерите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ през 2020г. бе обявена в срок в търговския регистър.

Поканата за свиканото през 2020г. редовно общо събрание на акционерите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, заедно с материалите, свързани с дневния ред, са изпратени в законоустановения срок до Заместник-председателя, ръководещ Управление "Надзор на инвестиционната дейност", до "Българска Фондова Борса - София" АД, до "Централен депозитар" АД, като тези органи дадоха публичност на представените материали по предвидения в закона ред, както и бяха обявени на обществеността чрез сайта http://infostock.bg и публикувани на интернет страницата на Дружеството-www.spreit.eu.

В изпълнение на изискванията на чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК, поканата за свикване на РГОС за 2020г., съдържа информация за правото на акционерите за участие в Общото събрание, за правото им да включват въпроси в дневния ред на общото събрание и да правят предложения за решения по въпроси, включени в дневния ред на общото събрание, и крайния срок за упражняване на това право; правото на акционерите да поставят въпроси по време на общото събрание; правилата за гласуване чрез пълномощник и начините, чрез които дружеството ще бъде уведомявано за извършени

упълномощавания по електронен път; мястото и начина на получаване на писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание; интернет страницата на Дружеството и други.

Право на глас в проведеното през 2020г. редовно годишно общо събрание на акционерите на дружеството, упражниха чрез представители, лицата, вписани в Книгата на акционерите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, водена от "Централен депозитар" АД, 14 дни преди датата на общото събрание. Акционерите имаха възможността да гласуват с всички притежавани от тях акции по въпросите от компетентността на Общото събрание и тъй като акциите на дружеството са от един клас, те дадоха еднакви права на своите притежатели (вкл. и на миноритарните акционери).

Протоколът от проведеното през годината редовно годишно общо събрание на акционерите, бе представен своевременно на КФН, БФБ и обявен на обществеността чрез интернет сайта http://infostock.bg, както и бе публикуван на интернет страницата на Дружеството.

Съветът на директорите свика на 23 ноември 2020г. от 09.00 часа извънредно общо събрание на акционерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ. Събранието е свикано от Съвета на директорите на дружеството, в съответствие с изискванията на чл. 223 от Търговския закон и на чл. 115 от Закона за публичното предлагане на ценните книжа (ЗППЦК). Поканата за събранието е обявена в търговския регистър на 22 октомври 2020г. и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК, съгласно чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК, чрез news@infostock.bg на 22.10.2020г., с което е спазен минималния законов срок. На 22.10.2020г. поканата за събранието е представена на Комисията за финансов надзор и "Българска фондова борса – София" АД.

Писмените материали, свързани с дневния ред, бяха предоставени на разположение на акционерите в административната сграда на адреса на управление на дружеството в срока, предвиден в чл. 224 от ТЗ. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е публикувало поканата и материалите за Общото събрание на интернет страницата си www.spreit.eu.

На 22.10.2020г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ оповести на КФН, БФБ АД, Централен депозитар АД, обществеността чрез news@infostock.bg, както и обяви съобщение на сайта си www.spreit.eu, че в покана за свикване на извънредно общо събрание на акционерите на дружеството на 23.11.2020г. е допусната техническа грешка при фиксиране на координираното универсално време, тъй като не е отчетено, че събранието ще бъде проведено по зимното часово време. Тъй като техническата грешка, според дружеството е неотстранима, Съветът на директорите прие решение извънредното общо събрание на акционерите да бъде проведено на 26 ноември 2020г. Поканата за събранието е обявена в търговския регистър на 26 октомври 2020г. и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК, съгласно чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК, чрез news@infostock.bg на 26.10.2020г., с което е спазен минималния законов срок. На 26.10.2020г. поканата за събранието е представена на Комисията за финансов надзор, централен депозитар и "Българска фондова борса – София" АД.

Писмените материали, свързани с дневния ред, бяха предоставени на разположение на акционерите в административната сграда на адреса на управление на дружеството в срока, предвиден в чл. 224 от ТЗ. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е публикувало поканата и материалите за Общото събрание на интернет страницата си www.spreit.eu. Общото събрание на акционерите ще се проведе при следния дневен ред:

1. Приемане на нова „Политика за възнагражденията в „Сердика пропъртис" АДСИЦ", съгласно промените в Наредба № 48 от 20.03.2013г. за изискванията към възнагражденията, издадена от председателя на Комисията за финансов надзор. ***Предложение за решение:*** Общото събрание на акционерите приема нова „Политика за възнагражденията в „Сердика пропъртис" АДСИЦ".
2. Одобряване на Мотивирания доклад на Съвета на директорите от 15.10.2020г. по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите одобрява Мотивирания доклад на Съвета на директорите от 15.10.2020г. за целесъобразността и условията на сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, по която страна е дружеството в качеството му на продавач.

3. Овластяване Съвета на директорите на дружеството за сключване на сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, б"а" от ЗППЦК при условията, посочени в Мотивирания доклад Съвета на директорите от 15.10.2020г. и овластяване на Съвета на директорите да определи по своя преценка условията на сделката, които изрично не са посочени в Мотивирания доклад от 15.10.2020г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите овластява Съвета на директорите на дружеството да сключи с „МАВЕЛИ" АД, ЕИК: 200348813 сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а" от ЗППЦК – продажба на част от административна сграда и УПИ, върху който е построена сградата, находящи се в гр.София на бул. „Цар Освободител" №6 и ул. „Г.Бенковски" №3, при условията, посочени Мотивирания доклад Съвета на директорите от 15.10.2020г. и го овластява да определи по своя преценка условията на сделката, които изрично не са посочени в Мотивирания доклад от 15.10.2020г.

Поканата съдържа реквизитите по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон и чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК.

На 26 ноември 2020г. /двадесет и шести ноември две хиляди и двадесета година/ в 9:00 часа- местно време по седалището на дружеството, а в координирано универсално време: 7:00 часа, в гр. София, на ул. "Кърниградска" № 19, на извънредното общо събрание на акционерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ с универсален идентификационен код на събитието: SP2EGM20201126. не се явиха акционери на дружеството, поради което на основание чл.227, ал.3 от ТЗ, извънредното общо събрание на дружеството бе отложено поради липса на кворум за 14 декември 2020г., съгласно поканата за свикване на събранието. Съветът на директорите уведоми акционерите, че с Решение № 858- ДСИЦ от 19.11.2020 Комисията за финансов надзор е наложила на дружеството принудителна административна мярка, по силата на която дружеството е длъжно да не подлага на гласуване точки втора и трета от дневния ред на събранието със следното съдържание:

„2. Одобряване на Мотивирания доклад на Съвета на директорите от 15.10.2020г. по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите одобрява Мотивирания доклад на Съвета на директорите от 15.10.2020г. за целесъобразността и условията на сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, по която страна е дружеството в качеството му на продавач.

3. Овластяване Съвета на директорите на дружеството за сключване на сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, б"а" от ЗППЦК при условията, посочени в Мотивирания доклад Съвета на директорите от 15.10.2020г. и овластяване на Съвета на директорите да определи по своя преценка условията на сделката, които изрично не са посочени в Мотивирания доклад от 15.10.2020г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите овластява Съвета на директорите на дружеството да сключи с „МАВЕЛИ" АД, ЕИК: 200348813 сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а" от ЗППЦК – продажба на част от административна сграда и УПИ, върху който е построена сградата, находящи се в гр.София на бул. „Цар Освободител" №6 и ул. „Г.Бенковски" №3, при условията, посочени Мотивирания доклад Съвета на директорите от 15.10.2020г. и го овластява да определи по своя преценка условията на сделката, които изрично не са посочени в Мотивирания доклад от 15.10.2020г."

На 14 декември 2020г. се проведе свиканото от Съвета на директорите извънредно общо събрание на акционерите. Събранието на акционерите се проведе при обявения в поканата за свикване на събранието дневен ред, от който бяха изключени, в изпълнение на Решение № 858- ДСИЦ от 19.11.2020г. Комисията за финансов надзор, точки втора и трета от дневния ред на събранието. Извънредното общо събрание на акционерите прие решение за приемане на нова „Политика за възнагражденията в „Сердика пропъртис" АДСИЦ.

На 14.12.2020г. дружеството уведоми за упражнените гласове в общото събрание на акционерите чрез представител и представи на КФН, БФБ-СОФИЯ АД, обществеността чрез сайта news@infostock.bg и на сайта си - www.spreit.eu, протокола от извънредното общо събрание на акционерите, проведено на 14 декември 2020г.

Директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството предоставя информация на акционерите по телефона, по пощата и по електронен път за състоянието на Дружеството, за неговата дейност и други.

Съветът на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ приема регламентираните в Националния кодекс за корпоративно управление правила в защита на правата на акционерите.

Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 6 от ЗППЦК

„Сердика пропъртис" АДСИЦ не прилага политика на многообразие по отношение на административните, управителните и надзорните органи на дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит на основание изключението, предвидено в чл. 100н, ал. 12.

19.03.2021г.

Изпълнителен директор:

/Десислава Тотева/